

**PERMASALAHAN TATA RUANG DALAM PADA PASAR TERPADU  
DINOYO MALANG**

**SKRIPSI**

**PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR  
LABORATORIUM SENI DAN DESAIN ARSITEKTUR**

Ditujukan untuk memenuhi persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana Teknik



**WISNU BAKHTIAR  
NIM. 125060500111050**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS TEKNIK  
MALANG  
2019**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas semua berkat, rahmat dan hidayah-Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Permasalahan Tata Ruang Dalam pada Pasar Terpadu Dinoyo Malang” sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada Program Sarjana Fakultas Teknik, Jurusan Arsitektur, Universitas Brawijaya.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak sedikit hambatan yang penulis hadapi, namun pada akhirnya dapat melalui semuanya berkat bimbingan dan bantuan dari semua pihak, Karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ir. Rinawati P. Handajani, MT. selaku dosen pembimbing yang sudah bersedia memberikan arahan dan masukan dengan sangat sabar selama penyusunan skripsi ini.
2. Dr. Susilo Kusdiwanggo, ST, MT dan Tito Haripradianto, ST, MT selaku dosen penguji yang telah memberikan arahan dan masukan yang bermanfaat selama penyusunan skripsi.
3. Seluruh jajaran Dosen dan Staf Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Universitas Brawijaya.
4. Seluruh Pihak Pasar Terpadu Dinoyo yang telah membantu dalam pengambilan data dan melancarkan proses penyusunan skripsi.
5. Ibu dan bapak yang selalu mendoakan dan menyemangati selama proses pengerjaan skripsi.
6. Andriyani dan semua teman-teman Pokok'e Joged yang selalu setia memberikan dukungan dalam proses penyusunan skripsi.
7. Teman-teman sepermainan di kampung yang tak kenal lelah mencaci sebagai dukungan untuk mengobarkan semangat perjuangan.
8. Serta semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu memberikan dukungan.

Penulis memohon maaf atas segala khilaf yang pernah dilakukan, semoga skripsi ini bisa bermanfaat.

Malang, 26 November 2019

Wisnu Bakhtiar

## RINGKASAN

**Wisnu Bakhtiar**, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya, Desember 2019, *Permasalahan Tata Ruang Dalam pada Pasar Terpadu Dinoyo Malang*, Dosen Pembimbing : Rinawati P. Handajani

Tata ruang dalam merupakan salah satu faktor penentu keberhasilan Pasar Tradisional. Tata ruang yang baik dapat menunjang aktivitas belanja sehingga mengundang pembeli untuk terus datang. Adanya pemusatan aktivitas di sebagian titik menunjukkan adanya permasalahan pada tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo Malang hingga menyebabkan *dead area* di berbagai titik dalam pasar. Untuk mengetahui penyebab permasalahan yang terjadi dilakukan penilaian tata ruang dalam berdasarkan pada kriteria penataan Pasar Tradisional.

Pengumpulan data dilakukan secara kualitatif dan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Pengamatan dilakukan pada aspek tata ruang dalam dan akses visual sebagai variabel amatan. Aspek yang diamati pada tata ruang dalam yaitu zonifikasi, pintu masuk, tangga, koridor dan rangkaian ruang niaga. Untuk aspek amatan pada akses visual yaitu sistem penanda dalam pasar. Masing-masing aspek amatan dianalisis dan dilakukan penilaian pada 6 kriteria penataan Pasar Tradisional, yaitu aksesibilitas, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, estetika dan kecukupan. Hasil analisis dan penilaian 6 kriteria untuk masing-masing aspek akan menunjukkan bagian yang kurang dari seluruh aspek amatan sehingga mengakibatkan permasalahan pada tata ruang dalam pasar.

Kajian menunjukkan penyebab permasalahan tata ruang dalam pada Pasar Terpadu Dinoyo Malang adalah aspek zonifikasi yang tidak konsisten hingga menyebabkan pemusatan aktivitas di beberapa titik. Pengunjung pasar cenderung memenuhi area yang menyediakan komoditas terlengkap sehingga area lain menjadi kurang strategis bagi pedagang. Beberapa area lebih banyak di jauhi pedagang karena tidak mendapatkan arus pengunjung yang cukup sehingga menjadi *dead area*. Selain itu zonifikasi yang kurang konsisten mengakibatkan aspek akses visual berupa sistem penanda menjadi kurang berfungsi dengan baik dalam membantu pengunjung untuk memberikan informasi sebagaimana mestinya.

Kata kunci : pasar tradisional, tata ruang dalam, zonifikasi

## SUMMARY

**Wisnu Bakhtiar**, *Department of Architecture, Faculty of Engineering, Brawijaya University, December 2019, Problems of Spatial Planning in Pasar Terpadu Dinoyo Malang, Supervisor: Rinawati P. Handajani*

*Spatial planning is one of the determining factors in the success of Traditional Markets. Good spatial planning can support shopping activities so as to invite buyers to keep on coming. Concentration of activity at most points shows the importance of spatial planning in the Pasar Terpadu Dinoyo Malang that cause dead areas at various points in the market. To find out the causes that occur in spatial planning based on the traditional market arrangement criteria.*

*Data collection was carried out qualitatively and analyzed using qualitative descriptive methods. Observations were made on aspects of spatial planning and visual access as observational variables. Changed aspects of spatial planning in zoning, entrances, stairs, corridors and commercial space series. For the observation aspect of visual access, it is signage in the market. Each aspect is analyzed and carried out on 6 traditional market arrangement criteria, namely accessibility, safety, health, comfort, aesthetics and sufficiency. The results of the analysis and assessments of the 6 criteria for each aspect will indicate a lack of all aspects of the observation that cause problem to the spatial planning.*

*The study said that the causes of spatial problems in the Pasar Terpadu Dinoyo is inconsistency of zonification aspect that cause the activity concentration at some point. Market visitors like to meet the area that has complete commodity that made others area less strategic for traders. Some areas are more avoided by visitors because it does not get enough flow and become dead areas. In addition, zonification which is inconsistent resulted in the aspect of visual access in the form of signage system being less functioning properly in helping visitors to give information as they should.*

*Keywords: traditional markets, spatial planning, zonification*

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
1.1.1 Pasar Dinoyo Sebagai Aspek Penting dalam Kehidupan Sosial Ekonomi Masyarakat Dinoyo Kota Malang .....	1
1.1.2 Pasar Tradisional dengan Tampilan yang Lebih Modern.....	2
1.1.3 Permasalahan Pasar Terpadu Dinoyo .....	2
<b>1.2 Identifikasi Masalah.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Rumusan Masalah.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4 Batasan Masalah.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5 Tujuan Penelitian .....</b>	<b>5</b>
<b>1.6 Manfaat Penelitian .....</b>	<b>5</b>
<b>1.7 Kerangka Pemikiran.....</b>	<b>6</b>
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Tinjauan Objek .....</b>	<b>7</b>
2.1.1 Pengertian Pasar .....	7
2.1.2 Fungsi dan Peranan Pasar.....	7
2.1.3 Klasifikasi Pasar.....	8
2.1.4 Kriteria Pasar Tradisional.....	9
2.1.5 Jenis Pasar Tradisional .....	9
2.1.6 Elemen Pasar Tradisional .....	10
2.1.7 Fasilitas dan Sarana Pendukung Pasar Tradisional .....	10
<b>2.2 Tinjauan Standar Pasar Tradisional.....</b>	<b>11</b>
2.2.1 Persyaratan Umum .....	11
2.2.2 Persyaratan Teknis.....	11

2.2.3 Standar Perencanaan Tapak.....	12
2.2.4 Kriteria Penataan Pasar Tradisional .....	13
2.2.5 Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pasar Tradisional .....	13
<b>2.3 Tinjauan Teori Tata Ruang .....</b>	<b>14</b>
2.3.1 Elemen Tata Ruang Dalam.....	14
2.3.2 Akses Visual.....	19
2.3.3 Tinjauan Studi Terdahulu .....	19
<b>2.4 Kerangka Teori.....</b>	<b>22</b>
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>23</b>
3.1 Lokasi Objek Penelitian.....	23
3.2 Fokus Studi.....	24
3.2 Waktu Penelitian .....	25
3.4 Data dan Sumber Data.....	25
3.5 Metode Pengumpulan Data .....	25
3.6 Variabel Penelitian .....	26
3.7 Instrumen Penelitian .....	28
3.8 Metode Penelitian .....	28
3.9 Metode Analisis Data .....	28
3.7 Kerangka Metode .....	30
<b>BAB IV PEMBAHASAN.....</b>	<b>31</b>
<b>4.1 Deskripsi Fisik Pasar Terpadu Dinoyo.....</b>	<b>31</b>
4.1.1 Jenis Ruang Dagang Dan Jumlah Pedagang Pasar Terpadu Dinoyo .....	32
4.1.2 Tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo .....	33
4.1.3 Akses Visual.....	54
<b>4.2 Analisis .....</b>	<b>59</b>
4.2.1 `Analisis Blok A.....	64
4.2.2 `Analisis Blok B .....	74
4.2.3 `Analisis Blok C .....	82
4.2.4 `Analisis Blok AA .....	90
4.2.5 `Analisis Blok BB.....	98
4.2.6 `Analisis Blok CC.....	106

4.3 Sintesis .....	113
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	<b>117</b>
5.1 Kesimpulan .....	117
5.2 Saran.....	118
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>119</b>







## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1.1</b> Kerangka Pemikiran .....	<b>6</b>
<b>Gambar 2.1</b> Kebutuhan Fasilitas Dagang.....	<b>16</b>
<b>Gambar 2.2</b> Jenis Pintu Masuk .....	<b>17</b>
<b>Gambar 2.3</b> Jenis Koridor .....	<b>18</b>
<b>Gambar 2.4</b> Kerangka Teori .....	<b>22</b>
<b>Gambar 3.1</b> Batas-batas Pasar Dinoyo .....	<b>23</b>
<b>Gambar 3.2</b> Peruntukan Lahan Pasar Dinoyo .....	<b>24</b>
<b>Gambar 3.3</b> Diagram Variabel Penelitian .....	<b>27</b>
<b>Gambar 3.4</b> Diagram Kerangka Metode .....	<b>30</b>
<b>Gambar 4.1</b> Lingkungan Sekitar Pasar Terpadu Dinoyo .....	<b>31</b>
<b>Gambar 4.2</b> Jenis Ruang Niaga .....	<b>32</b>
<b>Gambar 4.3</b> Peta Petunjuk Pengelompokan Komoditas Pasar Terpadu Dinoyo.....	<b>34</b>
<b>Gambar 4.4</b> Eksisting Penempatan Komoditas Dagang.....	<b>35</b>
<b>Gambar 4.5</b> Potongan Zonifikasi Vertikal .....	<b>37</b>
<b>Gambar 4.6</b> Pemusatan Aktifitas Pasar .....	<b>37</b>
<b>Gambar 4.7</b> Hubungan Pemusatan Aktifitas Pasar dengan Dead Area.....	<b>38</b>
<b>Gambar 4.8</b> Alur Sirkulasi di Kawasan Sekitar Pasar Terpadu Dinoyo .....	<b>40</b>
<b>Gambar 4.9</b> Letak Pintu Masuk Utama .....	<b>41</b>
<b>Gambar 4.10</b> Pergerakan Pengunjung Pada Pintu Masuk Utama Pasar Terpadu Dinoyo .....	<b>42</b>
<b>Gambar 4.11</b> Pergerakan Pengunjung dari Pintu Masuk Sekunder .....	<b>43</b>
<b>Gambar 4.12</b> Letak Tangga pada Pasar Terpadu Dinoyo .....	<b>44</b>
<b>Gambar 4.13</b> Letak Tangga pada Pasar Terpadu Dinoyo .....	<b>45</b>
<b>Gambar 4.14</b> Koridor Sirkulasi pada Pasar Terpadu Dinoyo.....	<b>47</b>
<b>Gambar 4.15</b> Intensitas Pengunjung Pasar Terpadu Dinoyo.....	<b>48</b>
<b>Gambar 4.16</b> Panjang Deret Toko pada Pasar Terpadu Dinoyo .....	<b>50</b>
<b>Gambar 4.17</b> Hubungan Ruang dan Jalan pada Pasar Terpadu Dinoyo .....	<b>51</b>
<b>Gambar 4.18</b> Jalur Sirkulasi Utama dan Sekunder Pasar Terpadu Dinoyo.....	<b>52</b>
<b>Gambar 4.19</b> Hubungan Sirkulasi dan Zona Non Strategis Pasar Terpadu Dinoyo .....	<b>53</b>

<b>Gambar 4.20</b> Letak Peta Petunjuk Pengelompokan Komoditas.....	<b>55</b>
<b>Gambar 4.21</b> Peta Petunjuk pada Lantai 1 .....	<b>56</b>
<b>Gambar 4.22</b> Denah di Kertas A4 .....	<b>56</b>
<b>Gambar 4.23</b> Signage Pintu Masuk.....	<b>56</b>
<b>Gambar 4.24</b> Papan Penunjuk Arah .....	<b>56</b>
<b>Gambar 4.25</b> Signage Jalur Evakuasi.....	<b>57</b>
<b>Gambar 4.26</b> Penunjuk Arah Toilet .....	<b>57</b>
<b>Gambar 4.27</b> Signage Sirkulasi Parkir .....	<b>57</b>
<b>Gambar 4.28</b> Signage yang rusak.....	<b>57</b>
<b>Gambar 4.29</b> Signage Tertutup Tiang .....	<b>58</b>
<b>Gambar 4.30</b> Signage Tangga Darurat .....	<b>58</b>
<b>Gambar 4.31</b> Informasi Lokasi Apar dan Hydrant pada Kertas A4 .....	<b>58</b>
<b>Gambar 4.32</b> Pembagian blok dan penataan komoditas eksisting .....	<b>63</b>
<b>Gambar 4.33</b> Penataan Komoditas Eksisting Blok A.....	<b>64</b>
<b>Gambar 4.34</b> Penataan Komoditas Eksisting Blok B.....	<b>74</b>
<b>Gambar 4.35</b> Penataan Komoditas Eksisting Blok C.....	<b>82</b>
<b>Gambar 4.36</b> Penataan Komoditas Eksisting Blok AA.....	<b>90</b>
<b>Gambar 4.37</b> Penataan Komoditas Eksisting Blok BB .....	<b>98</b>
<b>Gambar 4.38</b> Penataan Komoditas Eksisting Blok CC .....	<b>106</b>
<b>Gambar 4.39</b> Penyimpangan Zonifikasi Komoditas .....	<b>115</b>

**DAFTAR TABEL**

<b>Tabel 2.1</b> Tabel Studi Terdahulu.....	<b>20</b>
<b>Tabel 3.1</b> Tabel Survey Data Primer.....	<b>26</b>
<b>Tabel 4.1</b> Tabel Kriteria Penilaian .....	<b>60</b>
<b>Tabel 4.2</b> Tabel Pemenuhan Kriteria Penilaian Blok A.....	<b>70</b>
<b>Tabel 4.3</b> Tabel Penilaian Kriteria Blok A.....	<b>72</b>
<b>Tabel 4.2</b> Tabel Pemenuhan Kriteria Penilaian Blok B .....	<b>78</b>
<b>Tabel 4.3</b> Tabel Penilaian Kriteria Blok B.....	<b>81</b>
<b>Tabel 4.2</b> Tabel Pemenuhan Kriteria Penilaian Blok C .....	<b>86</b>
<b>Tabel 4.3</b> Tabel Penilaian Kriteria Blok C.....	<b>89</b>
<b>Tabel 4.2</b> Tabel Pemenuhan Kriteria Penilaian Blok AA .....	<b>94</b>
<b>Tabel 4.3</b> Tabel Penilaian Kriteria Blok AA.....	<b>96</b>
<b>Tabel 4.2</b> Tabel Pemenuhan Kriteria Penilaian Blok BB.....	<b>102</b>
<b>Tabel 4.3</b> Tabel Penilaian Kriteria Blok BB .....	<b>104</b>
<b>Tabel 4.2</b> Tabel Pemenuhan Kriteria Penilaian Blok CC.....	<b>110</b>
<b>Tabel 4.3</b> Tabel Penilaian Kriteria Blok CC .....	<b>112</b>
<b>Tabel 4.4</b> Tabel Hasil Penilaian .....	<b>113</b>

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

#### 1.1.1 Pasar Dinoyo Sebagai Aspek Penting dalam Kehidupan Sosial Ekonomi Masyarakat Dinoyo Kota Malang

Pasar Dinoyo merupakan salah satu pasar di Kota Malang yang mempunyai keterkaitan dalam sejarah perkembangan sosial ekonomi masyarakat di Kota Malang, terutama di kawasan Dinoyo. Masyarakat yang tinggal di kawasan Dinoyo banyak yang bergantung pada keberadaan Pasar Dinoyo untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari. Mulai sejak Pasar Dinoyo yang lama hingga saat setelah direvitalisasi dan berganti nama menjadi Pasar Terpadu Dinoyo. Sehingga bisa dikatakan Pasar Dinoyo merupakan bagian vital dalam kegiatan ekonomi bagi masyarakat Dinoyo.

Pasar Dinoyo yang merupakan pasar tradisional mulanya memiliki citra kurang baik dari segi kebersihannya. Dikenal becek dan kumuh sebagaimana Pasar Tradisional pada umumnya dikenal masyarakat, hingga pada tahun 2012-2013 pemerintah menjalankan program revitalisasi Pasar Dinoyo sesuai dengan tujuan PERDA No.4 tahun 2011 tentang RTRW Kota Malang tahun 2010-2030 dan memindahkan fungsi kegiatannya ke Pasar Penampungan Merjosari. Program revitalisasi ini bekerjasama dengan pihak swasta menggunakan sistem *build, operate, transfer* (BOT), dimana pihak swasta yang membangun dan mengoperasikan pasarnya selama jangka waktu yang telah ditentukan setelah itu pengelolaanya diserahkan kembali ke pemerintah. Kala itu banyak terjadi penolakan dari pihak pedagang karena banyak aspek yang dipertimbangkan oleh para pedagang, seperti akses ke lokasi pasar penampungan sementara yang lebih terbatas hingga keengganan untuk adaptasi mulai awal lagi karena takut kehilangan pelanggan. Pada akhirnya para pedagang harus mematuhi dan mengikuti peraturan pemerintah untuk pindah ke Pasar Penampungan Merjosari.

Seiring berjalannya waktu, kegiatan ekonomi di Pasar Penampungan Merjosari dapat berjalan dengan baik. Para pedagang dan masyarakat sebagai konsumen di kawasan Dinoyo dan sekitarnya mulai beradaptasi dengan aktivitas jual beli di Pasar Penampungan Merjosari hingga pada tahun 2013 nama 'penampungan' yang disematkan menghilang dan menjadi Pasar Merjosari. Namun ketika Pasar Merjosari sudah beroperasi dengan baik, sekitar tahun 2016-2017 para pedagang harus kembali ke lokasi semula Pasar Dinoyo lama

yang kini menjadi satu dengan Mal Dinoyo dan berganti nama menjadi Pasar Terpadu Dinoyo.

Penolakan pedagang untuk pindah terjadi lagi, selain karena faktor perlunya adaptasi lagi dengan kemungkinan kehilangan pelanggan yang telah di miliki, ada faktor lain berupa harga beli atau sewa kios yang dinilai terlalu tinggi oleh pedagang dengan luasan yang menurut para pedagang kurang memadai. Namun pada akhirnya pedagang harus kembali dan mengikuti ketetapan pemerintah untuk pindah. Akan tetapi tidak semua pedagang bersedia kembali dengan segala pertimbangan masing-masing. Tujuan positif program revitalisasi yang dapat tercapai yaitu citra becek dan kumuh yang sebelumnya tersemat kini tidak tampak lagi.

### **1.1.2 Pasar Terpadu Dinoyo sebagai Pasar Tradisional yang bersih**

Selesainya program revitalisasi Pasar Terpadu Dinoyo berhasil menghapus stigma kumuh dari Pasar Dinoyo lama. Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo terhubung dengan Mal Dinoyo City, sehingga secara tampilan fisik, Pasar Terpadu Dinoyo terlihat lebih modern dan tentunya lebih bersih. Tidak ada lagi genangan air hujan yang bercampur dengan sampah yang bisa sampai menimbulkan bau yang tidak sedap. Citra pasar tradisional yang tidak bersih dan bau pun menghilang dan berubah menjadi pasar tradisional yang lebih modern.

Pasar Terpadu Dinoyo yang terlihat modern secara tampilan fisiknya ini masih merupakan Pasar Tradisional, karena sistem jual beli barang dan jasa yang ada di dalamnya masih tetap sama layaknya pasar tradisional, dimana ada kegiatan tawar menawar antara penjual dan pembelinya untuk mencapai kesepakatan harga. Fungsi pasar pada bangunan Pasar Terpadu Dinoyo terdiri dari 2 lantai. Terdapat 2 jenis kios, kios tertutup dengan bukaan berupa *rolling door* dan kios *loss* atau terbuka. Ukuran tiap unit kios bervariasi mulai dari 1,5x2,2m hingga 2x3m, untuk jenis kios terbuka disediakan meja berbahan cor dengan ukuran 0,5x1,5m. Sirkulasi pengunjung didominasi dengan koridor yang memiliki dimensi 1m-1,75m dan koridor utama yang berukuran 4m - 5m.

### **1.1.3 Permasalahan Pasar Terpadu Dinoyo**

Bangunan yang lebih modern membuat Pasar Terpadu Dinoyo terlihat jauh lebih bersih dan teratur. Namun demikian tidak membuat pelaku kegiatan di dalamnya merasa sepenuhnya puas. Pengumpulan data awal menunjukkan ada beberapa hal yang dikeluhkan baik oleh pedagang maupun pengunjung pasar. Poin yang dikeluhkan terkait dengan

penataan ruang dagang yang ada di dalam Pasar Terpadu Dinoyo belum terorganisasi secara maksimal, serta akses visual berupa sistem penanda sebagai penunjang informasi untuk memudahkan pengunjung dalam menemukan kebutuhan yang mereka inginkan justru kurang informatif.

Ruang dagang yang disediakan di Pasar Terpadu Dinoyo cukup banyak, namun banyak pedagang yang menggunakan lebar sirkulasi di sekitar kios mereka untuk meletakkan stok barang maupun *display* barang dagangan mereka sehingga cenderung mengganggu jalur sirkulasi. Padahal unit ruang dagang yang kosong masih sangat banyak, sehingga banyak *space* yang seharusnya menjadi ruang fungsional justru tidak terfungsikan.

Adanya ruang dagang yang tidak digunakan ini juga berkaitan dengan tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo yang kurang jelas. Integrasi antara elemen-elemen tata ruang seperti zonifikasi, pintu masuk, tangga, jalur sirkulasi, dan konfigurasi jalur masih kurang baik. Pengelompokan komoditas dagang belum terklasifikasi dengan baik, persebaran pedagang lebih banyak menempati area sirkulasi utama, sehingga banyak area lain yang cenderung sepi. Tidak adanya kejelasan dalam pengelompokan komoditas dagang menyebabkan penumpukan magnet kawasan di area tertentu saja, sehingga menciptakan banyak area yang cenderung sehingga menciptakan *dead area*.

Dilihat dari bangunan Pasar Terpadu Dinoyo yang terdiri dari dua lantai fungsional untuk pasar, pedagang dengan jenis komoditas dagang yang sama dan menempati area yang terpisah secara vertikal memiliki tingkat kunjungan yang berbeda. Pedagang di lantai satu lebih diuntungkan karena kemudahan aksesnya, sedangkan pedagang yang menempati lantai dua cenderung lebih sepi pengunjung, karena bila pengunjung pasar sudah menemukan apa yang diinginkan di lantai satu, lantai dua tidak akan dikunjungi. Tersebaranya pedagang dengan komoditas yang sama di berbagai area yang terpisah secara horizontal maupun vertikal menyebabkan persebaran pengunjung menjadi kurang merata.

Pasar Terpadu Dinoyo memiliki peta petunjuk yang menunjukkan pembagian kelompok komoditas barang dagangan dan sistem penanda di beberapa titik sebagai salah satu akses visual yang berfungsi sebagai penunjang informasi untuk menunjukkan posisi pedagang yang sudah dikelompokkan di tiap-tiap area berdasarkan jenis komoditasnya. Peta petunjuk dan penanda ini sebagai petunjuk bagi pengunjung pasar untuk membantu mempermudah dalam menemukan area yang menjual komoditas dagang yang diinginkan.

Namun di dalam Pasar Terpadu Dinoyo dapat ditemui penumpukan pedagang dengan jenis komoditas yang berbeda di area yang bukan peruntukannya seperti yang ditunjukkan di peta petunjuk pasar. Hal ini menyebabkan di beberapa titik area terjadi penumpukan aktifitas dan area lain menjadi ruang mati, disamping itu fungsi dari peta petunjuk dan sistem penanda yang ada menjadi tidak maksimal.

Menurut SNI-8152 tahun 2015 tentang Pasar Rakyat menyebutkan bahwa secara umum penataan sirkulasi harus dapat mempermudah pengunjung untuk bergerak leluasa. Selain itu, secara teknis penataan ruang, akses dan zonasi harus terintegrasi dan saling menunjang untuk pemerataan dan menghindari pemusatan aktifitas di area tertentu. Pengumpulan data awal menunjukkan integrasi antar elemen tata ruang dan akses visual sebagai penunjangnya belum berjalan dengan baik, hingga berdampak pada persebaran pengunjung Pasar Terpadu Dinoyo yang tidak merata. Hal ini menunjukkan bahwa penataan ruang Pasar Terpadu Dinoyo belum cukup baik dan sesuai dengan yang disyaratkan dalam SNI-8152 tahun 2015 tentang Pasar Rakyat. Maka dari itu dilakukan penelitian terkait penataan ruang dagang Pasar Terpadu Dinoyo yang meliputi elemen tata ruang dalam dan akses visual.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan pemaparan diatas dapat diidentifikasi permasalahan pada Pasar Terpadu Dinoyo sebagai berikut :

- a. Elemen tata ruang dalam yang ada di Pasar Terpadu Dinoyo belum terorganisasi dengan baik dan menyebabkan penumpukan aktifitas hingga tercipta *dead area* di berbagai titik dalam Pasar.
- b. Zonifikasi komoditas sebagai salah satu elemen tata ruang kurang terorganisasi sehingga mempengaruhi elemen tata ruang dalam yang lain menjadi tidak berfungsi secara maksimal.
- c. Akses visual berupa sistem penanda sebagai penunjang informasi untuk memudahkan pengunjung Pasar Terpadu Dinoyo kurang berfungsi dengan baik karena zonifikasi komoditas yang kurang baik.

## 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang sudah disebutkan, dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah tata ruang dalam pada Pasar Terpadu Dinoyo ?
- b. Apakah permasalahan yang terdapat pada tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo ?

#### **1.4 Batasan Masalah**

Pembatasan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Penelitian ini membahas tentang tata ruang dalam pada Pasar Terpadu Dinoyo, Malang.
- b. Pengamatan yang dilakukan berfokus pada elemen tata ruang dan akses visual di dalam Pasar Terpadu Dinoyo yang merupakan variabel amatan.
- c. Masing-masing variabel diamati dan dinilai dengan kriteria penilaian yang dirumuskan berdasarkan pada SNI tentang Pasar Rakyat serta peraturan pemerintah yang berlaku, untuk mengetahui aspek yang paling berpengaruh pada terjadinya permasalahan tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo.

#### **1.5 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui kondisi dan mengidentifikasi permasalahan yang ada pada tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo berdasarkan pada kriteria penataan Pasar Tradisional agar nantinya dapat membantu mempermudah aktivitas pengguna Pasar Terpadu Dinoyo.

#### **1.6 Manfaat Penelitian**

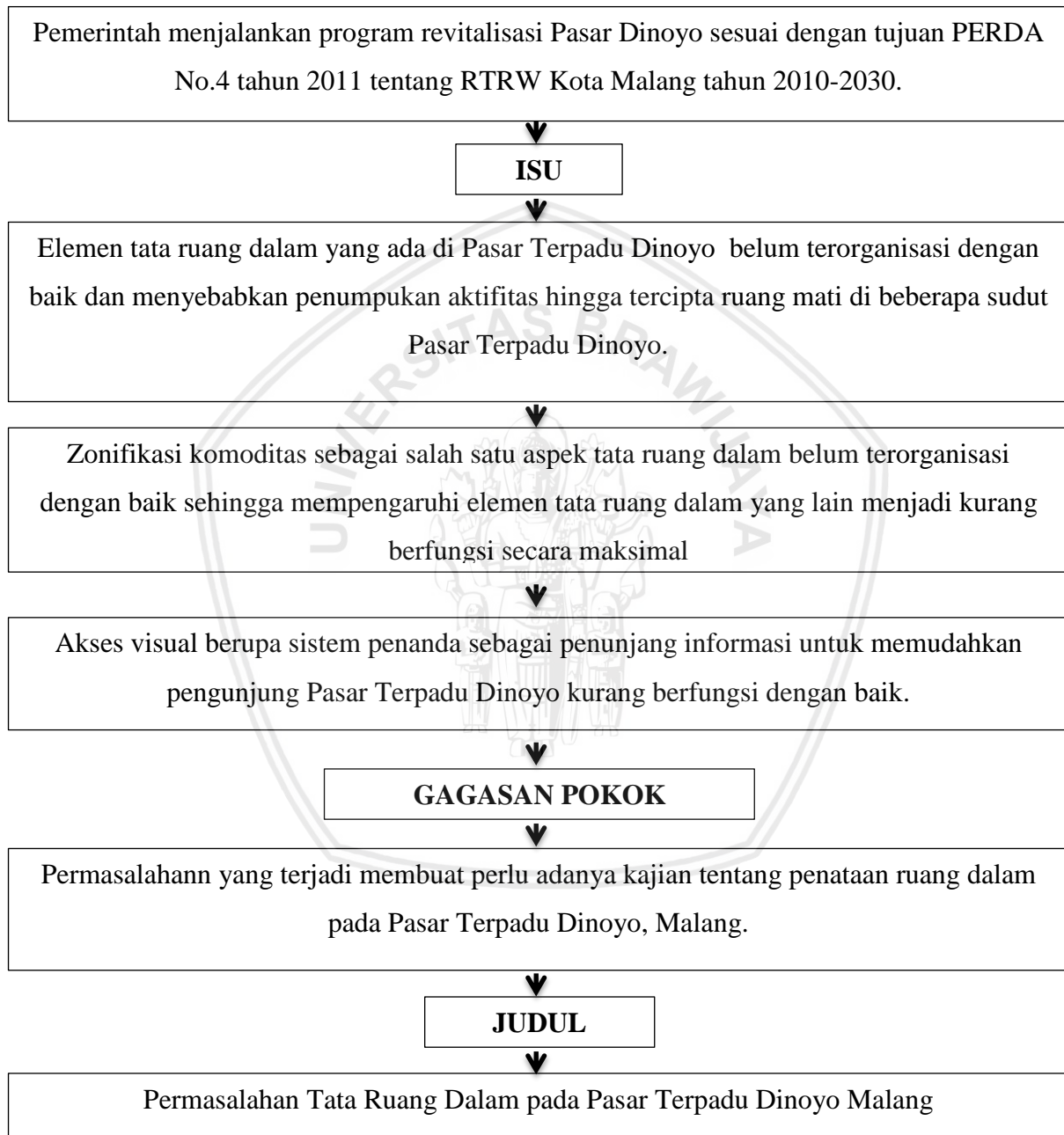
Manfaat dari penelitian tentang penataan ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo Malang, adalah:

- a. Bagi Pemerintah  
Sebagai bahan evaluasi dan pertimbangan terkait kesesuaian regulasi dan standar tata ruang dengan pengaplikasian di lapangan.
- b. Bagi Akademisi  
Menambah pengetahuan dan wawasan di bidang arsitektur tentang penataan ruang dagang, juga dapat dijadikan sebagai referensi bagi peneliti lain yang ingin meneliti tentang aspek penting dalam penataan ruang pasar.
- c. Bagi Masyarakat  
Penelitian ini dapat dijadikan sebagai penambah wawasan dan pemberi informasi bagi masyarakat mengenai penataan ruang pasar yang baik.



## 1.7 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini merupakan inti dari rancangan penelitian. Hasil akhir penelitian adalah evaluasi penataan dan pengelompokan ruang pada Pasar Terpadu Dinoyo Malang.



**Gambar 1.1** Kerangka Pemikiiran

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Objek

##### 2.1.1 Pengertian pasar

Pasar sangat erat kaitannya dengan kegiatan ekonomi masyarakat, baik produksi, distribusi maupun konsumsi. Pasar dapat diartikan sebagai tempat pertukaran barang, di mana kepentingan produsen dan konsumen bertemu. Menurut Richard A.(1992) Pasar adalah tempat dimana pembeli dan penjual bertemu untuk melakukan transaksi sumber-sumber, barang dan jasa yang mereka miliki. Sedangkan menurut Belshaw (1981) pasar adalah tempat yang memiliki unsur sosial, ekonomi, budaya, politik dan lainnya, dimana pembeli dan penjual atau pelaku transaksi yang lainnya saling bertemu dan melakukan kegiatan tukar menukar. Selain itu ada pula definisi menyatakan bahwa pasar adalah permintaan yang dibuat oleh sekelompok pembeli potensial terhadap suatu barang dan jasa.

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 23/MPP/KEP/1/1998 tentang Lembaga-Lembaga Usaha Perdagangan, menyebutkan bahwa pasar didefinisikan sebagai tempat bertemunya pihak penjual dan pembeli untuk melaksanakan transaksi di mana proses jual beli terbentuk. Peraturan Presiden No.112 tahun 2007 tentang pembangunan, penataan dan pembinaaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern : pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemda, Swasta, BUMN dan BUMD termasuk juga kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, kios dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan skala usaha kecil, modal kecil dengan proses transaksi jual beli dagangan melalui sistem tawar menawar.

Berdasarkan pengertian-pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pasar adalah tempat yang memiliki unsur sosial, ekonomi, budaya dan politik, yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah maupun swasta, didalamnya terjadi pertemuan antara penjual dan pembeli untuk melakukan kegiatan tukar menukar atau transaksi dengan sistem tawar menawar untuk mencapai kesepakatan harga.

### 2.1.2 Fungsi dan peranan pasar

Berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia, fungsi pasar yang ada saat ini sebagai berikut :

- a. Tempat pengumpulan hasil pertanian Hasil-hasil pertanian seperti ketela, kol, kentang, beras, bawang dan sebagainya, penjualannya banyak terjadi di pasar. Proses jual beli di lokasi penghasil pertanian lebih banyak dilakukan oleh Pengumpul, kemudian dilakukan proses jual beli di pasar.
- b. Tempat distribusi barang industri Di samping hasil pertanian, barang-barang industri tertentu (kelontong dan alat rumah tangga) yaitu peralatan yang diperlukan sebagai pelengkap dapur dan kebutuhan sehari-hari, juga disediakan di pasar. Kualitas hasil industri yang dipasarkan juga tergantung pada tingkat pelayanan pasar.
- c. Tempat menukar barang kebutuhan Sering kali terjadi proses jual beli tidak mempergunakan alat tukar (uang) tetapi barang (barter). Proses ini sebagai akibat jual beli terjadi kontak langsung antara penjual dan pembeli, kuatnya faktor budaya atau kebiasaan dari penjual.

### 2.1.3 Klasifikasi pasar

Berdasarkan SNI-8152 tahun 2015 dan PERDA Jawa Timur tahun 2008 tentang Pasar Rakyat, pasar menurut pengelolaan atau cara transaksinya dibagi menjadi dua, yaitu Pasar Modern dan Pasar Tradisional.

#### a. Pasar modern

Pasar Modern yaitu pasar dengan sistem pengelolaan dan aktivitas jual beli secara modern, dimana pembeli melakukan pelayanan secara mandiri dan harga yang dipatok di pasar modern merupakan harga pasti. Hal yang diutamakan pada Pasar Modern yaitu kemudahan dan kenyamanan pelanggan dalam pelayanan. Contoh dari pasar modern bisa berupa *mini market*, *hyper market*, *super market*, hingga *department store*.

#### b. Pasar tradisional

Pasar tradisional yaitu pasar dengan sistem pengelolaan dan aktivitas jual beli secara tradisional, dimana transaksi yang dilakukan menggunakan sistem tawar menawar untuk mencapai kesepakatan harga antara penjual dan pembeli. Pasar Tradisional memiliki karakter yang bukan hanya sebagai tempat untuk

melakukan kegiatan ekonomi, tapi juga sebagai tempat untuk berinteraksi dan bersosialisasi.

Pasar Terpadu Dinoyo yang akan dikaji terkait permasalahan penataan ruang dalamnya ini diklasifikasikan sebagai jenis Pasar Tradisional dimana pengelolaan dan sistem transaksinya dilakukan secara tradisional.

#### **2.1.4 Kriteria pasar tradisional**

Pasar tradisional dikenal dengan bentuk bangunan yang relatif sederhana, suasana yang kurang menyenangkan, ruang aktifitas sempit, fasilitas parkir kurang memadai, kurang bersih dan utilitas yang kurang baik. Komoditas barang yang disediakan memiliki mutu yang seadanya, harga relatif murah dengan sistem transaksi tawar menawar.

Berdasarkan Peraturan Menteri no.20 tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional, kriteria Pasar Tradisional adalah :

- a. Dimiliki, dibangun dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah.
- b. Transaksi dilakukan secara tawar menawar
- c. Tempat usaha beragam dan menyatu dalam lokasi yang sama
- d. Sebagian besar komoditas yang ditawarkan berbahan baku lokal.

Pasar Terpadu Dinoyo merupakan Pasar Tradisional yang telah direvitalisasi oleh Pemerintah Kota Malang, sehingga citra negatif yang biasa disematkan tidak terlihat, seperti kebersihan, fasilitas parkir dan utilitas. Secara tampilan bangunan Pasar Terpadu Dinoyo terlihat modern walaupun secara kriteria masih tergolong Pasar Tradisional.

#### **2.1.5 Jenis pasar tradisional**

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur no.3 tahun 2008 tentang Perlindungan Pemberdayaan Pasar Tradisional dan Penataan Pasar Modern, Pasar Tradisional digolongkan menjadi :

- a. Pasar lingkungan, yaitu pasar yang dikelola PEMDA, swasta serta kelompok masyarakat yang lingkup pelayanannya di satu lingkungan pemukiman di sekitar lokasi, dengan komoditas kebutuhan pokok sehari-hari.
- b. Pasar desa, yaitu pasar yang dikelola PEMDA, swasta serta kelompok masyarakat yang lingkup pelayanannya meliputi lingkungan desa atau kelurahan di sekitar lokasi, dengan komoditas kebutuhan pokok sehari-hari atau kebutuhan sembilan bahan pokok.

- c. Pasar tradisional kota, yaitu pasar yang dikelola PEMDA, swasta serta kelompok masyarakat yang lingkup pelayanannya meliputi kota/kabupaten kota dengan jenis komoditas lebih lengkap dari pasar desa.
- d. Pasar khusus, yaitu pasar yang komoditasnya bersifat khusus dan spesifik, seperti pasar bunga, pasar hewan, pasar buah, pasar keramik, pasar loak, dsb.

Pasar Terpadu Dinoyo termasuk dalam pasar tradisional kota yang menyediakan bahan pokok sehari-hari, sandang dan jasa dengan ruang lingkup pelayanan meliputi wilayah kecamatan kota.

### **2.1.6 Elemen pasar tradisional**

Berdasarkan Perda Jatim no. 6 tahun 2003 tentang Penataan dan Pengelolaan Pasar, elemen pasar tradisional meliputi :

- a. Kios atau toko, yaitu tempat melakukan aktivitas dagang.
- b. Los, yaitu bangunan tetap di dalam pasar yang memanjang tanpa dinding.
- c. Bedak, yaitu bangunan untuk aktifitas dagang di dalam pasar yang beratap dan terpisah dinding satu dengan yang lainnya mulai lantai hingga langit-langit.
- d. Pelataran, yaitu tempat terbuka di luar pasar yang digunakan untuk memasarkan dagangan.
- e. Pedagang, yaitu pelaku kegiatan dagang secara terus menerus untuk memperoleh keuntungan yang berperan sebagai penyedia barang/jasa.
- f. Pedagang tidak tetap, yaitu pelaku kegiatan dagang yang tidak memiliki tempat tetap namun masih dalam lingkungan pasar.

Hampir semua elemen dapat ditemukan di Pasar Terpadu Dinoyo kecuali pelataran di luar pasar untuk kegiatan jual beli, karena setelah revitalisasi Pasar Terpadu Dinoyo lebih tertata dengan baik dan pedagang yang melakukan aktivitas disana merupakan pedagang tetap.

### **2.1.7 Fasilitas dan sarana pendukung pasar tradisional**

Menurut Peraturan Menteri no.20 tahun 2012, fasilitas bangunan dan tata letak pasar antara lain :

- a. Petak atau blok dengan akses ke segala arah
- b. Bangunan toko/kios/los dibuat dengan standar ruang tertentu
- c. Pencahayaan dan sirkulasi udara yang cukup
- d. Penataan toko/kios/los berdasarkan komoditas
- e. Bentuk bangunan selaras dengan karakteristik budaya daerah

Menurut Peraturan Menteri no.20 tahun 2012, sarana pendukung pasar tradisional antara lain :

- a. Areal parkir
- b. Kantor pengelola
- c. Sarana pengelolaan sampah
- d. Air bersih
- e. Tempat ibadah
- f. Sanitasi/drainase
- g. Pos keamanan
- h. Toilet umum
- i. Hidran dan fasilitas pemadam kebakaran
- j. Tempat pengelolaan limbah air
- k. Peneraan
- l. Sarana komunikasi
- m. Area bongkar muat

## **2.2 Tinjauan Standar Pasar Tradisional**

### **2.2.1 Persyaratan umum**

Berdasarkan SNI-8152-2015 tentang pasar tradisional, menyebutkan bahwa keamanan dan kenyamanan yang ada di pasar tradisional harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Penataan sirkulasi memudahkan pengunjung dapat bergerak leluasa.
- b. Bahan bangunan yang memudahkan perawatan

### **2.2.2 Persyaratan teknis**

Berdasarkan SNI-8152-2015 tentang pasar tradisional, menyebutkan sebagai berikut :

- a. Ruang dagang, yang terdiri atas kios, los dan pelataran dengan persyaratan sebagai berikut :
  - 1 Kios tidak menutupi arah angin
  - 2 Los dibuat modular
  - 3 Pelataran tidak mengganggu akses keluar masuk pasar, tidak mengganggu pandangan kios atau los dan berada di tempat yang telah ditentukan.
- b. Aksesibilitas, dengan syarat sebagai berikut :

1. Semua fasilitas harus dapat diakses dan dimanfaatkan secara universal, termasuk penyandang disabilitas dan lansia.
  2. Akses kendaraan bongkar muat berada di lokasi yang tidak menimbulkan kemacetan.
  3. *Enterance* dan sirkulasi menjamin akses ke seluruh fasilitas yang ada baik ruang dagang, fasilitas umum hingga fasilitas untuk m enanggulangi kebakaran.
- c. Zonasi, dengan persyaratan sebagai berikut :
1. Pengelompokan secara khusus untuk bahan pangan basah, bahan pangan kering, siap saji, non pangan, serta pemotongan unggas hidup.
  2. Memiliki jalur yang memudahkan konsumen serta tidak menimbulkan penumpukan pelaku aktivitas di titik tertentu.
  3. Tersedia papan nama/*signage* untuk menunjukkan keterangan zona lokasi.

Koridor harus memberikan kemudahan bagi penggunanya baik untuk pedagang maupun pembeli (termasuk memikirkan kemungkinan adanya penyandang *disabilitas* dalam melakukan aktivitas), serta sirkulasi dari area bongkar muat maupun seluruh ruang dagang.

### 2.2.3 Standar perencanaan tapak

Menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, (Mari Elka Pangestu, 2009) syarat perencanaan tapak yang baik untuk pasar meliputi :

- a. Setiap kios merupakan tempat yang strategis
- b. Memiliki koridor utama sebagai akses utama dari luar pasar dengan lebar ideal 2-3 meter serta koridor penghubung antar kios dengan lebar minimal 1,8 meter.
- c. Tersedia jalan yang mengelilingi pasar dengan lebar minimal 5 meter. fungsi jalan mengelilingi pasar yaitu untuk memberikan akses ke segala arah serta meningkatkan nilai strategis kios, disamping itu juga sebagai sarana mempermudah aktivitas bongkar muat dan juga mempermudah penganggulangan bahaya kebakaran.
- d. Terdapat selasar yang berfungsi sebagai koridor antar kios untuk optimalisasi nilai strategis kios.
- e. Tempat penampungan sampah sementara sebelum diangkut keluar pasar yang terletak di belakang dan terpisah dari bangunan pasar.

#### 2.2.4 Kriteria penataan Pasar Tradisional

Beberapa kriteria utama yang paling banyak direkomendasikan untuk digunakan sebagai ukuran atau kriteria penataan pasar tradisional (Thristyanthi, 2015), yaitu :

- a. Aksesibilitas, yaitu kriteria penilaian pengguna berkaitan dengan kemudahan untuk memasuki atau memanfaatkan fasilitas pasar.
- b. Keamanan, yaitu kriteria penilaian pengguna berkaitan dengan tingkat kerentanan terhadap ancaman di dalam pasar.
- c. Keselamatan, yaitu kriteria penilaian pengguna berkaitan dengan jaminan akan keselamatan dalam berkegiatan di dalam pasar.
- d. Kesehatan, yaitu kriteria penilaian pengguna berkaitan dengan kondisi pasar yang sehat.
- e. Kenyamanan, yaitu kriteria penilaian pengguna berkaitan dengan perasaan nyaman dalam beraktivitas di dalam pasar.
- f. Estetika, yaitu kriteria penilaian tambahan yang berkaitan dengan hal estetika yang di dapat saat beraktivitas di dalam pasar.
- g. Kecukupan, yaitu kriteria penilaian pengguna yang berkaitan dengan terpenuhinya kebutuhan fasilitas yang sesuai dan mendukung kegiatan di dalam pasar.

Secara keseluruhan kriteria penataan Pasar Tradisional tersebut akan dijadikan sebagai kriteria penilaian tata ruang dalam pada Pasar Terpadu Dinoyo. Namun sedikit penyesuaian pada poin keamanan dan keselamatan, karena pada dasarnya keamanan dan keselamatan memiliki makna yang hampir sama, maka poin penilaian yang akan dijadikan acuan atau kriteria dalam melakukan penilaian yaitu Aksesibilitas, Keselamatan, Kesehatan, Kenyamanan, Estetika dan Kecukupan.

#### 2.2.5 Faktor yang mempengaruhi keberhasilan Pasar Tradisional

Menurut Dewar dan Watson (1990) keberhasilan suatu pasar dipengaruhi beberapa faktor, yaitu lokasi, komoditas yang beragam, tata ruang dalam, infrastruktur dalam pasar, *supply side support*, dan sistem administrasi pasar tersebut.

Lokasi merupakan faktor penting dimana sering dijumpai letak pasar berada di daerah yang tidak tepat dan tidak strategis untuk Pasar Tradisional. Dalam hal ini, dapat berupa fasilitas yang ditawarkan di lokasi tersebut terbilang mahal sehingga pedagang akan cenderung mencari tempat lain yang lebih bisa dijangkau mereka.

Pasar Tradisional terdiri dari banyak pedagang kecil menengah yang menjual komoditasnya masing masing dan dikumpulkan di satu lokasi sehingga terdapat banyak komoditas dagang yang tersedia. Keberagaman komoditas dari kumpulan pedagang ini



akan mampu mengundang banyak pembeli. Hal ini perlu diikuti dengan pengaturan ruang dalam yang baik terutama untuk pasar dengan lantai dagang lebih dari satu lantai sehingga tercapai pemerataan pengunjung.

Hal yang perlu diperhatikan dalam penataan ruang dalam pada pasar tradisional yaitu integrasi antar elemen tata ruang dalam. Hubungan antara pintu masuk, sirkulasi dan ruang jual harus terintegrasi dengan baik. Selain itu Dewar dan Watson (1990) menyebutkan bahwa pentingnya akses visual dalam menarik minat pengunjung. Adanya informasi dari penunjang visual mampu memberikan kenyamanan dan kemudahan bagi pembeli. Apalagi pada pasar yang memiliki lebih dari satu lantai dagang, akses visual penunjang akan mempermudah pembeli sehingga lebih efisien dalam pencarian kebutuhan.

Fasilitas penunjang dalam pasar juga memberikan peran penting dalam keberhasilan pasar. Fasilitas yang umum dan harus ada yaitu listrik, air, toilet, fasilitas penjualan dan *display*, penyimpanan dan pembuangan sampah.

Faktor pendukung pensuplaian komoditas sangat berhubungan dengan pedagang. Faktor ini berkaitan dengan skala kota dan ketersediaan infrastruktur dalam menghubungkan pedagang dengan distributor. Semakin lengkap infrastruktur yang tersedia akan mempermudah dan biaya untuk distribusi menjadi lebih rendah.

Sistem administrasi berkaitan dengan pengelolaan dari pasar itu sendiri dapat dikelola oleh pemerintah maupun swasta. Pengelolaan ini berkaitan dengan kebijakan yang ditentukan untuk menggunakan fasilitas, penataan dan hal-hal yang berkaitan dengan organisasi pengelolaan pasar.

Pada kajian ini akan membahas penataan ruang dalam pada Pasar Terpadu Dinoyo sebagai salah satu faktor keberhasilan Pasar Tradisional.

## **2.3 Tinjauan Tata Ruang Pasar**

### **2.3.1 Elemen Tata Ruang Dalam**

#### **1. Zonifikasi**

Zonifikasi merupakan pengelompokan jenis komoditas dagang baik yang bersifat sejenis maupun dengan pertimbangan tertentu. Zonifikasi dibedakan menjadi dua, yaitu vertikal dan horizontal, dengan komoditas barang dagang yang secara garis besar dikelompokkan menjadi komoditas kering (sandang, emas, kelontong dsb) dan komoditas basah (daging, ikan, sayur, buah).

Zonifikasi vertikal dipengaruhi adanya level lantai yang lebih dari satu, sehingga timbul kebutuhan tambahan untuk utilitas dan sirkulasi. Zonifikasi secara vertikal

bertujuan untuk mengoptimalkan kebutuhan utilitas dan sirkulasi sehingga lebih efisien. Pada lantai 1 lebih sesuai untuk menempatkan komoditas basah untuk efisiensi sistem utilitas, sedangkan komoditas kering lebih cocok ditempatkan di lantai 2. Alternatif lain dapat ditentukan dengan penyesuaian kondisi di lapangan, yaitu melalui musyawarah dengan para pedagang untuk menentukan zonifikasi..

Zonifikasi horizontal mempertimbangkan pengelompokan komoditas yang sifatnya berdekatan seperti komoditas sayur sebaiknya berdekatan dengan buah, telur daging dan sebagainya. Pengelompokan ini diperlukan karena beberapa alasan berikut :

- a. Untuk membantu konsumen dalam membandingkan kualitas dan harga
- b. Banyaknya komoditas dan kualitas pelayanan (jauh-dekat) dapat mempengaruhi kesan pengunjung terhadap pasar.
- c. Komoditas yang berbeda memiliki kebutuhan yang berbeda pula dari segi sistem utilitas dan kebutuhan bongkar muat barang.
- d. Jenis komoditas akan menciptakan kesan visual dan pembauan yang berbeda, dan jika tidak dikelompokkan dengan baik akan saling mencemari satu sama lain.
- e. Masing-masing komoditas memiliki kebutuhan tertentu yang berbeda dari sisi pencahayaan dan kebutuhan display.

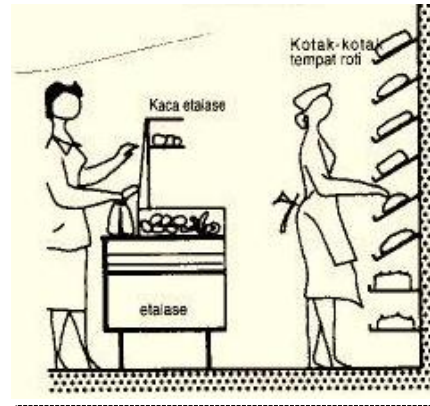
Zonifikasi akan mempengaruhi alur sirkulasi kegiatan. Hal-hal yang perlu di pertimbangkan dalam mengaur zonifikasi menurut Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia tahun 2010, antara lain :

- a. Los atau kios yang menghadap keluar untuk komoditas non sembako (tekstil, peralatan kebutuhan rumah tangga, dsb), sedangkan yang menghadap kedalam untuk sembako kering dan warung. Los yang berada di tengah antara toko dan kios diperuntukkan bagi komoditas sayur, daging, ayam, ikan basah serta sembako olahan lainnya.
- b. Komoditas basah seperti ayam, ikan basah dan daging diletakkan terpisah dari komoditas lainnya dan ditunjang dengan fasilitas air bersih dan utilitas yang memadai sehingga memudahkan dalam proses *maintenance*.

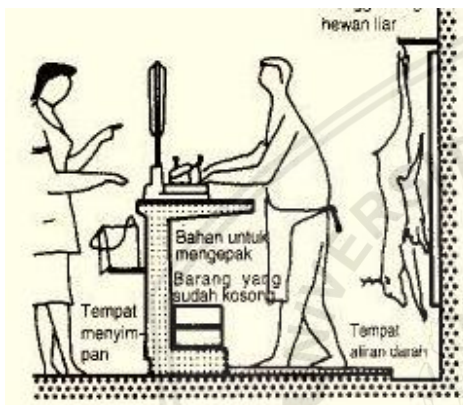
Menurut Neufert (2003), komoditas bahan makanan memiliki keistimewaan dalam penyimpanan maupun tempat penjualannya, seperti berikut :



Meja display ikan dilengkapi saluran buanganpembuangan



Toko kue atau komoditas kering lainnya memiliki rak dan etalase untuk display.



Toko daging dan unggas dilengkapi dengan meja beton.



Rak buah dan sayuran dilengkapi wadah penampung tetesan air dan tempat sampah.

Sumber : Neufert, 2003

### Gambar 2.1 Kebutuhan Fasilitas Dagang

Pada gambar diatas menjelaskan kebutuhan area display yang berbeda bagi masing-masing komoditas. Walaupun tidak spesifik untuk kegiatan di pasar tradisional, namun gambar tersebut cukup menjelaskan bahwa masing-masing komoditas perlu perlakuan yang berbeda, sehingga perlu adanya pengelompokan zona untuk mengoptimalkan penataan di dalam pasar.

Zonifikasi baik secara vertikal jika terdapat lebih dari dua lantai fungsional maupun secara horizontal merupakan hal yang sangat penting dalam penataan ruang dalam pasar tradisional. Adanya zonifikasi dapat mengoptimalkan pemanfaatan ruang sehingga potensi terjadinya ketidakcocokan komoditas yang dapat mengganggu efektivitas kegiatan di dalam pasar. Dari sisi administrasi, zonifikasi dapat membantu keterpaduan dan pengembangan potensi yang mungkin terjadi kelak.

## 2. Pintu Masuk

Pintu memiliki peranan sebagai penentu dan penghasil arah sirkulasi. Pintu masuk merupakan area transisi dari bagian publik ke bagian privat. Pintu masuk menurut Ching (2000) ada tiga jenis yaitu pintu masuk rata yang mempertahankan kontinuitas dengan dinding, menonjol untuk membuat ruang transisi, dan menjorok yang berkesan memberikan perlindungan.



Sumber : Ching, 2000

**Gambar 2.2** Jenis Pintu Masuk

Ukuran pintu pada umumnya memiliki perbandingan proporsi 1:2 atau 1:3. Posisi dan jumlah pintu dapat dipengaruhi oleh fungsinya. Fungsi utama pintu masuk sebagai area transisi ruang luar ke ruang dalam, posisi dan jumlahnya mempengaruhi konfigurasi alur dan pola aktifitas pergerakan atau persebaran pengunjung ke kios. Posisi yang salah dapat meningkatkan potensi terbentuknya *dead area*.

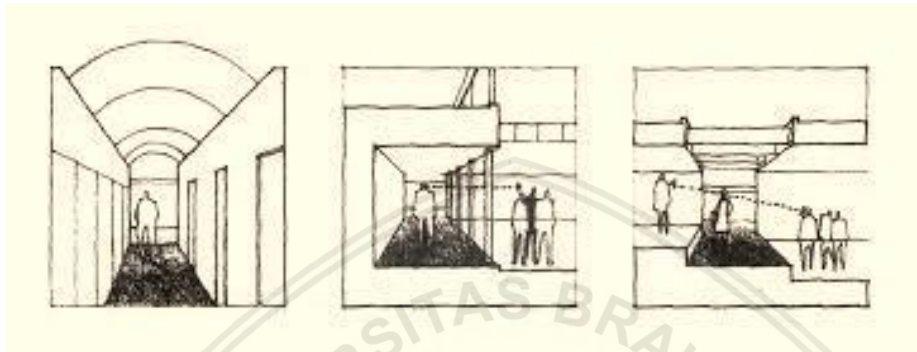
## 3. Tangga

Tangga merupakan alat sirkulasi vertikal atau penghubung lantai bawah dengan lantai atas. Penggunaan tangga harus memperhatikan jenis dan dimensi tangga. Jenis tangga yang umum pada pasar tradisional yaitu tangga langsung, tangga berbentuk L, tangga berbentuk U. Pada semua jenis tangga memiliki bordes sebagai tempat istirahat dan dapat digunakan untuk mengamati situasi sekitar, menurut Ching (2000).

Dimensi tangga meliputi lebar tangga, kemiringan tangga, lebar pijakan, tinggi pijakan. Dimensi pada tangga utama dengan lebar 2 meter dan lebar pijakan 40 cm serta idealnya jarak anak tangga satu dengan yang lain adalah 15 cm menurut Malano (2011). Dimensi tangga sekunder dengan lebar 1,5 meter dan lebar pijakan 40 cm dan jarak anak tangga dengan yang lain adalah 15 cm. Dimensi tangga khusus atau privat dengan lebar 1,2 meter dan lebar pijakan 25 cm dan jarak antar anak tangga dengan yang lain 17 cm.

#### 4. Koridor

Koridor merupakan suatu lorong yang terbentuk dari ruang pada sisi kanan dan sisi kiri pada sirkulasi jalan. Koridor juga berfungsi sebagai sarana pergerakan horizontal. Jenis koridor yaitu tertutup dan terbuka pada satu sisi. Koridor tertutup memberi kesan pengujung diarahkan untuk bergerak maju dan jenis koridor terbuka pada satu sisi yang biasa ditemukan di selasar bangunan pasar sebagai kontinuitas visual.



Sumber : Ching, 2000

**Gambar 2.3** Jenis Koridor

Dimensi koridor atau sirkulasi mempengaruhi daya tarik pengunjung. Koridor dengan dimensi yang sangat lebar membuat pengunjung hanya berfokus pada satu jalur. Koridor yang sempit membuat enggan untuk dilalui. Dimensi lebar sirkulasi utama pasar yang efektif adalah 3,5 meter sampai 4 meter. Dimensi lebar sirkulasi sekunder pasar yaitu 1 meter sampai 1,5 meter.

Konfigurasi jalur sirkulasi yang efektif dan bagus adalah linier, pengunjung akan diarahkan untuk mengalir teratur dan berdampak positif pada kios untuk dapat dikunjungi karena kebiasaan pengunjung yang cenderung memilih jalur utama atau tidak membingungkan (Dewar dan Watson, 1990).

#### 5. Rangkaian Ruang Niaga

Penjabaran rangkaian ruang niaga meliputi konfigurasi kios-kios atau susunan deret kios. Tata letak deret kios mempengaruhi ada atau tidaknya ruang mati. Susunan deret kios yang terlalu panjang dapat memperpendek sirkulasi pengunjung karena terlalu jauh. Susunan deret kios yang terlalu pendek akan membuat sirkulasi terlalu banyak sehingga tidak efektif. Dimensi deret toko yang terlalu pendek berkisar kurang dari 10 meter dan yang panjang berkisar lebih 30 meter. Bentuk deret kios juga mempengaruhi efektifitas sirkulasi seperti tertutupnya sisi samping kios pada perbatasan sirkulasi. Susunan deret

yang efektif memiliki panjang berkisar 18-25 meter dengan konfigurasi linier dengan dua sisi kios terbuka pada perbatasan sirkulasi.

### 2.3.3 Akses Visual

Akses visual dapat terlihat pada *signage* atau sistem penanda pada bangunan. *Signage* merupakan suatu rancangan atau penggunaan lambang dan simbol untuk mengkomunikasikan sebuah informasi kepada kelompok tertentu. *Signage* terbagi menjadi beberapa kelompok,

- a. *Information* (media penyampaian informasi layanan dan fasilitas, seperti peta)
- b. *Direction* (penunjuk lokasi dari penyedia layanan, fasilitas, area publik seperti papan penunjuk arah)
- c. *Identification* (penanda fasilitas seperti nama, nomer ruangan, kamar kecil dan lantai)
- d. *Safety and regulatory* (penyampaian peraturan atau petunjuk keselamatan seperti pintu darurat, penanda bahaya, rambu lalu lintas, papan peraturan dan tata tertib).

Menurut hunter (2010), sistem penanda dalam pendesainan sistem sirkulasi bangunan memiliki 5 elemen, yaitu zonifikasi, sistem penanda, orientasi, peta dan sarana informasi pusat. Syarat untuk sistem penanda secara umum yaitu dapat memberikan kemudahan dan kejelasan. Kemudahan terkait dengan orientasi dan tidak membingungkan sedangkan kejelasan meliputi perbedaan elemen fisik dan informasi tambahan untuk memperjelas ruang-ruang pada pasar, seperti yang diungkapkan oleh Barbara (2007), Montello dan Sas, Voordt dan Wegen (2005).

### 2.3.4 Tinjauan studi terdahulu

Beberapa studi terdahulu terkait dengan pembahasan pasar tradisional yang dapat digunakan sebagai acuan penelitian.

- a. Kajian Tata Ruang Dalam Pasar Tradisional pada Pasar Singosari, Kabupaten Malang (Nuraini Maulida, 2012)
- b. Perancangan Kembali Pasar Setonobetek Kota Kediri (Dyah, A.P.H., 2015)
- c. Penataan Ruang Dagang pada Rancangan Kembali Pasar Sukun Kota Malang (Dwi Murtining Etty, 2016)
- d. Sirkulasi Ruang Dalam Pasar Tawangmangu Malang (Fildzah, R.K., 2018)

**Tabel 2.1** *Tabel Studi Terdahulu*

No	Judul	Tujuan Penelitian	Teori	Variabel	Hasil	Kontribusi
1.	Kajian Tata Ruang Dalam Pasar Tradisional pada Pasar Singosari, Kabupaten Malang	Mencari sebab terbentuknya ruang mati pada Pasar Singosari	Developing Informal Retailing Urban Market oleh Dewar dan Watson (1990),	Zonifikasi Elemen fisik tata ruang dalam Penanda	Penyebab ruang mati karena kesalahan tata ruang dalam dan akses visual	Relevansi pembahasan yang dapat dijadikan sebagai acuan referensi kajian
2.	Perancangan Kembali Pasar Setonobetek Kota Kediri	Mentukan kriteria desain pasar sehat pada Pasar Sentonobetek	Penataan Ruang Pasar Tradisional oleh Devy (2005)	Pola tata ruang Sirkulasi dan zoning Bahan dan material higienis	Desain tata ruiang dan penggunaan material yang mengacu pada kriteria pasar sehat	Teknik pengumpulan data. Dengan kesamaan objek amatan memberikan referensi dalam kajian teori seputar regulasi pasar tradisional
3.	Penataan Ruang Dagang pada Rancangan Kembali Pasar Sukun Kota Malang	Menentukan kriteria desain pasar sukun	Penataan Ruang Pasar Tradisional oleh Devy (2005)	Tapak (zonasi, sirkulasi, parkir, rth) Bangunan (tata ruang, area dagang, konstruksi, sanitasi, fasilitas penunjang)	Desain pasar sukun dengan kriteria desain yang sudah ditentukan sesuai analisis kebutuhan pasar sehat.	Teknik pengumpulan data. Dengan kesamaan objek dan beberapa aspek yang diamati memberikan referensi dalam kajian
4.	Sirkulasi Ruang Dalam Pasar Tawangmangu Malang	Mengetahui kondisi sirkulasi pada ruang dalam Pasar	Pola ruang, masa dan sirkulasi oleh Logi Tofani (2011)	Aksesibilitas Keamanan Keselamatan	Kondisi sirkulasi pada ruang dalam Pasar Tawangmangu	Teknik pengumpulan data. Dengan kesamaan objek amatan memberikan

---

Tawangmangu

Kesehatan

referensi dalam kajian

Kenyamanan

teori seputar regulasi

Estetika

pasar tradisional

Kecukupan

---

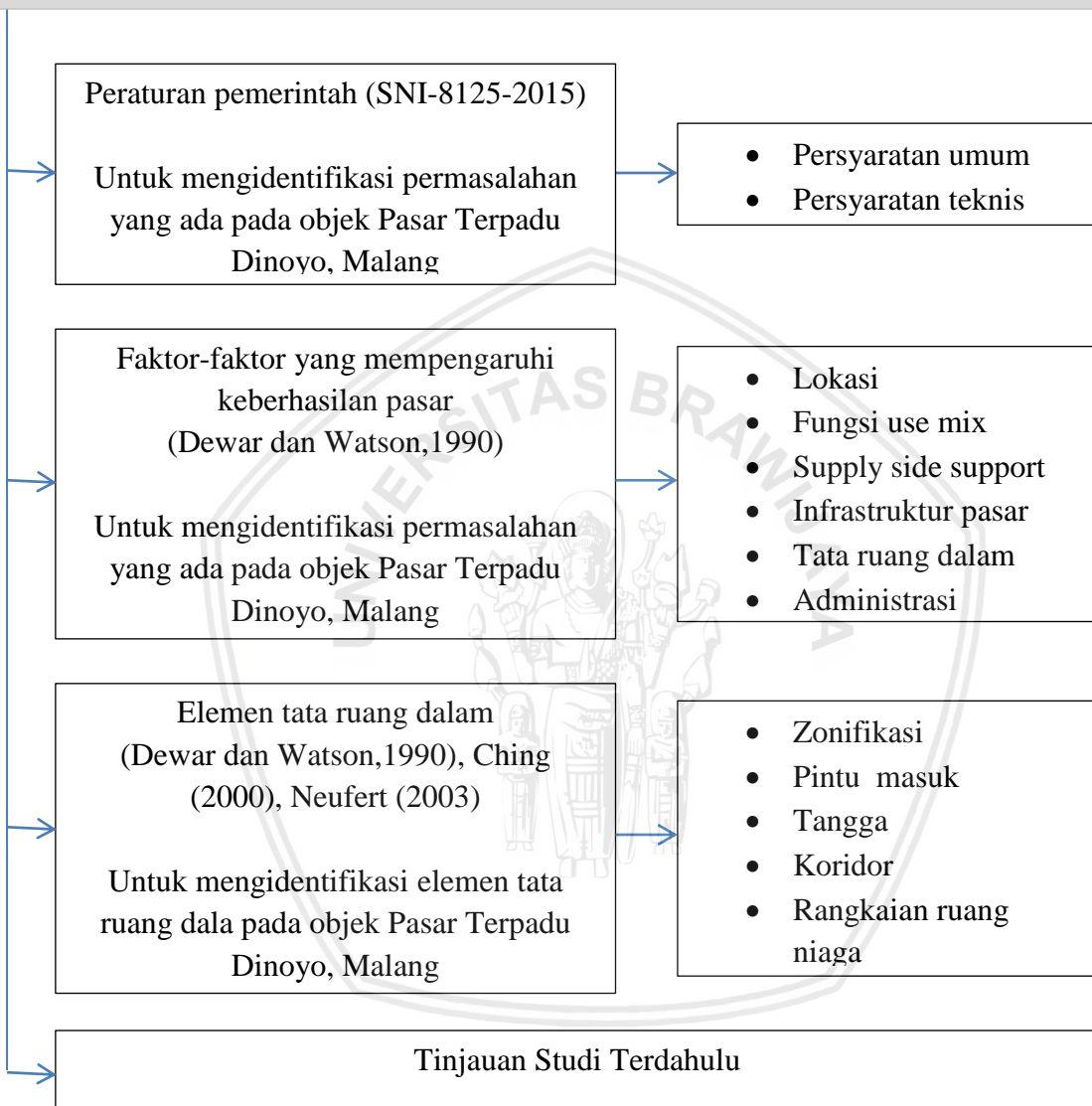




## 2.4 Kerangka Teori

### Rumusan Masalah

- a. Apakah yang menyebabkan terjadinya permasalahan tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo ?

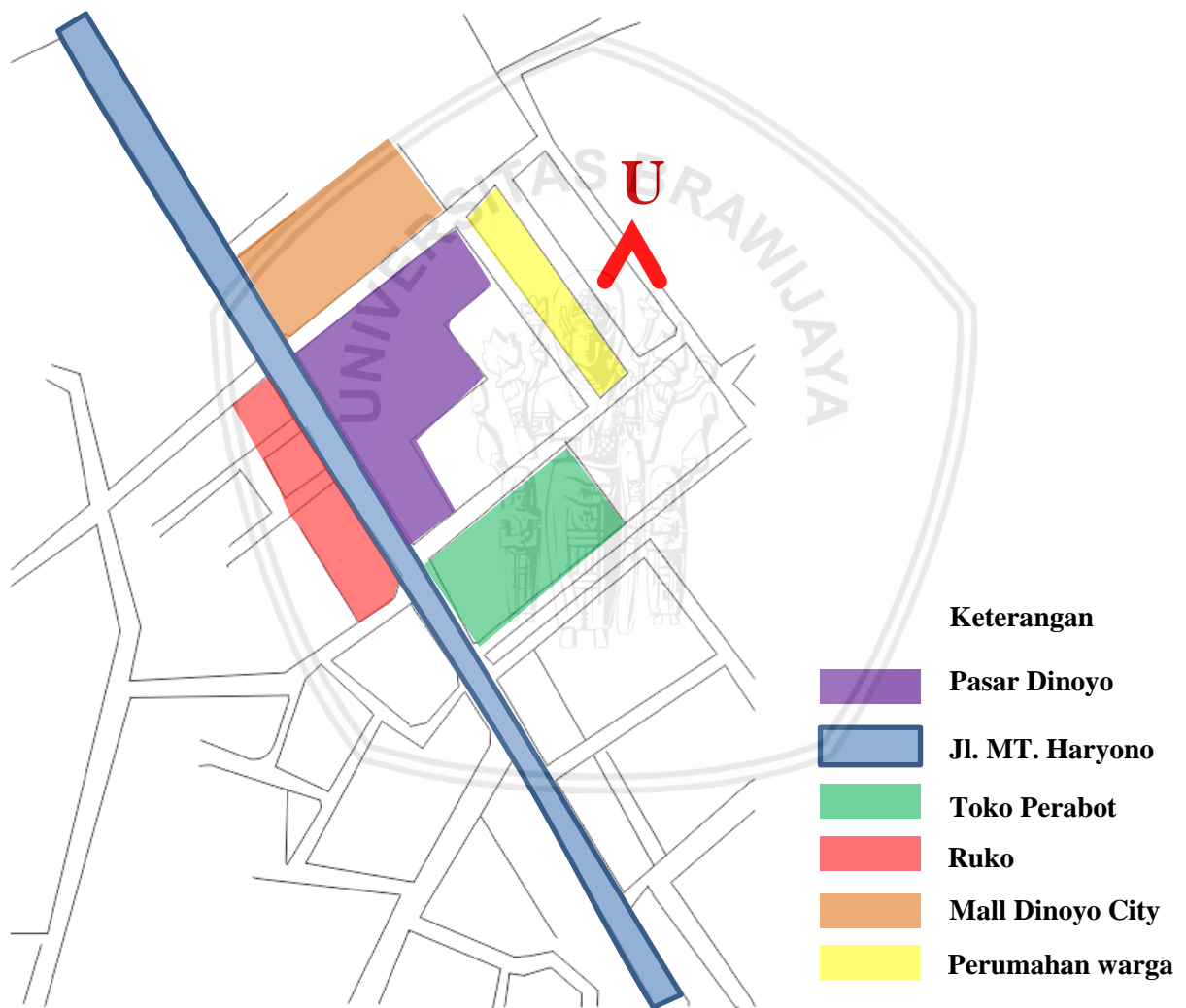


**Gambar 2.4** Kerangka Teori

### BAB III METODE PENELITIAN

#### 3.1 Lokasi Objek Penelitian

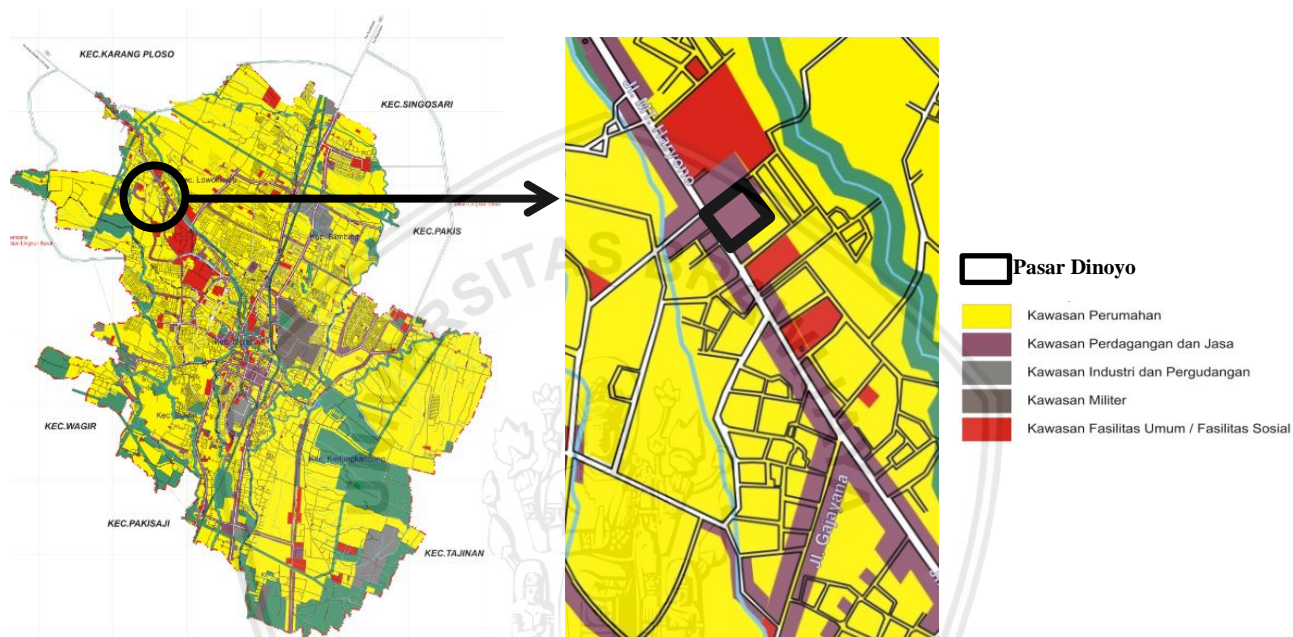
Lokasi objek penelitian adalah Pasar Terpadu Dinoyo yang terletak di jalan MT Haryono No. 171A, Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur dan kode pos 65144. Pasar Terpadu Dinoyo dikelilingi oleh pasar modern dengan jarak yang berdekatan,



**Gambar 3.1** Batas-Batas Pasar Dinoyo

- Timur Laut : Perumahan warga  
 Selatan : GPdl Gloria (tempat ibadah), Java Shoes Malang  
 Utara : Mall Dinoyo City, Universitas Islam Malang  
 Tenggara : Pertokoan (Napolly, Prima Rasa, Toko Lancar Jaya)

Dinoyo merupakan daerah yang dikenal sebagai pusat usaha penghasil keramik dan menurut RTRW Malang di lokasi Pasar Terpadu Dinoyo memiliki fungsi perdagangan dan jasa.



Sumber RTRW Kota Malang tahun 2010-2030

**Gambar 3.2** Peruntukan Lahan Pasar Dinoyo

Pasar Terpadu Dinoyo merupakan pasar tradisional yang dulunya bernama Pasar Dinoyo dan telah direvitalisasi menjadi bentuk yang lebih modern secara fisik. Pemilihan Pasar Terpadu Dinoyo ini karena sebagai warga Dinoyo dan pengunjung serta konsumen aktif Pasar Dinoyo hingga direvitalisasi menjadi Pasar Terpadu Dinoyo, ingin mengetahui bagaimana dampak revitalisasi Pasar Terpadu Dinoyo.

### 3.2 Fokus Studi

Penelitian yang berfokus pada permasalahan tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo, Malang. Fokus kajian terletak pada dua poin, yaitu tata ruang dalam dan akses visual penunjang.

#### a. Tata ruang dalam

Aspek Tata ruang dalam yang dibahas yaitu terkait elemen arsitektural yang terdiri dari sirkulasi, zonifikasi, pintu masuk dan tangga. Tujuannya untuk mengetahui penyebab tidak meratanya persebaran pengunjung dan pedagang yang menimbulkan terjadinya *dead area* di beberapa titik.

#### b. Akses Visual

Akses visual mencakup sistem penanda (*signage*) berfungsi untuk mempermudah pengunjung pasar dalam mengetahui tata ruang yang ada sehingga dapat berfokus pada letak penjual yang akan dikunjungi.

### 3.3 Waktu Penelitian

Penelitian dilaksanakan dalam rentang waktu pagi (7.00-9.00) dan sore hari (14.00-16.00). Penelitian dilakukan pada hari kerja dan hari libur. Pada hari minggu atau libur tingkat aktifitas jual beli lebih tinggi dibandingkan dengan hari kerja.

### 3.4 Data dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh secara langsung melalui observasi pedagang di Pasar Terpadu Dinoyo Malang. Selain itu juga data sekunder yang diperoleh dari instansi terkait, serta literatur pendukung lainnya. Moleong (2001: 112), menyebutkan bahwa secara garis besar ada tiga jenis sumber data, yaitu:

- a. Person (orang), yaitu subjek sebagai sumber data yang bisa memberikan informasi atau data melalui wawancara.
- b. Paper (kertas), yaitu dokumen, arsip, pedoman surat keputusan (SK), dan lainnya yang berkaitan dengan objek dan dapat mempermudah proses penelitian.
- c. Place (tempat), yaitu sumber data keadaan ditempat berlangsungnya suatu kegiatan yang berhubungan dengan penelitian

### 3.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan tahap penting dalam penelitian karena fokus utama penelitian adalah data itu sendiri. Peneliti membutuhkan data dan partisipan atau narasumber untuk memperoleh data. Survey data dalam penelitian ini dibagi menjadi 2, yaitu survey data primer dan sekunder.

- a. Survey data primer, yaitu pengumpulan data secara langsung dengan cara berinteraksi langsung dengan objek yang diamati.

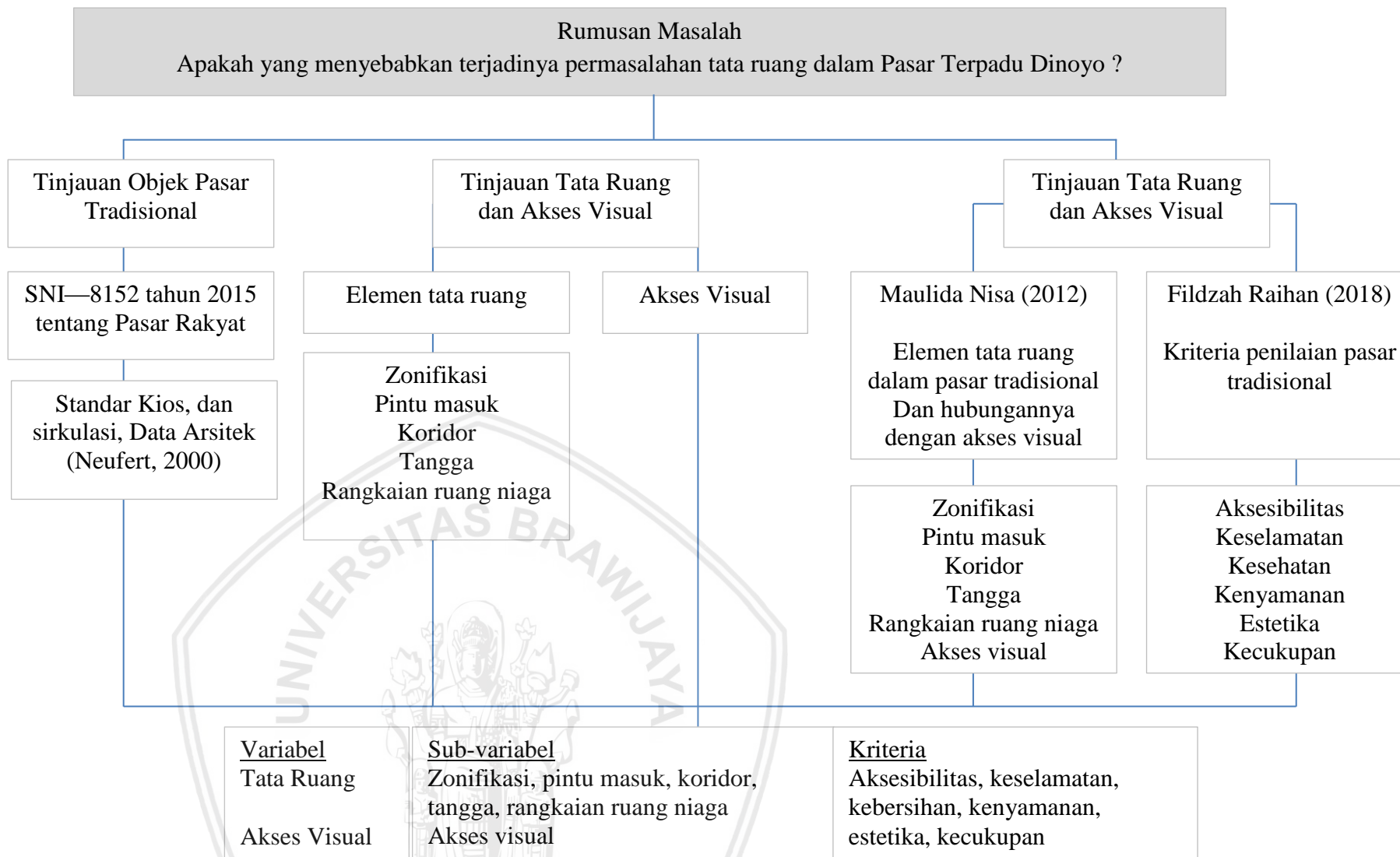
**Tabel 3.1** *Survey Data Primer*

No.	Jenis Survey Data Primer	Data Yang Didapat	Fungsi
1.	Observasi	Kondisi eksisting	Gambaran kondisi fisik, dan menjawab rumusan masalah
2.	Wawancara	Keterangan langsung dari pelaku kegiatan dalam objek penelitaian	Mengetahui efektivitas penataan ruang terhadap aktivitas di dalam objek
3.	Dokumentasi	Foto kondisi eksisting	Tambahan informasi visual eksisting untuk identifikasi atau proses analisis

- b. Survey data sekunder, yaitu pengumpulan data penunjang seperti ketetapan-ketetapan atau peraturan pemerintah, artikel serta data lain yang menunjang penelitian

### 3.6 Variabel Penelitian

Variabel penelitian mengacu pada permasalahan tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo yang menyebabkan adanya pemusatan aktifitas di area tertentu saja, dengan 2 poin amatan yaitu elemen tata ruang dalam dan akses visual.



**Gambar 3.3** Diagram Variabel Penelitian

### 3.7 Instrumen Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti merupakan alat (instrumen) pengumpul data utama, karena peneliti berhubungan dengan responden atau objek lainnya. Oleh karena itu, pada waktu mengumpulkan data di lapangan, peneliti secara aktif menangkap kejadian-kejadian yang di anggap penting. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Moleong (2008: 9), bahwa Peneliti merupakan alat (instrumen) pengumpul data utama, karena peneliti berhubungan dengan responden atau objek lainnya, dan hanya manusialah yang mampu memahami kaitan kenyataan-kenyataan lapangan. Peneliti dalam pengambilan data di lapangan dibantu dengan :

1. Kamera, sebagai dokumentasi objek penelitian.
2. Alat ukur, sebagai alat bantu untuk mengukur lebar sirkulasi dan denah.
3. Lembar catatan yang digunakan sebagai catatan informasi yang telah didapat dari lapangan dan sketsa gambar tata ruang dalam bangunan.
4. Peta objek Pasar Dinoyo digunakan untuk *mapping* data.

### 3.8 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif, dengan hasil berupa deskripsi dari hasil pengolahan data yang telah didapatkan. Menurut Moleong (2005:4), pendekatan penelitian kualitatif menghasilkan data deskriptif. Analisis data dilakukan secara induktif. Peneliti bertindak sebagai instrumen kunci karena peneliti yang akan melaksanakan, merancang, mengumpulkan data, menganalisis data, menarik kesimpulan, dan membuat laporan. Rancangan penelitian dapat disesuaikan selama penelitian berlangsung sesuai dengan realita di lapangan. Dengan melihat karakteristik penelitian ini, maka jenis penelitian yang sesuai adalah penelitian kualitatif.

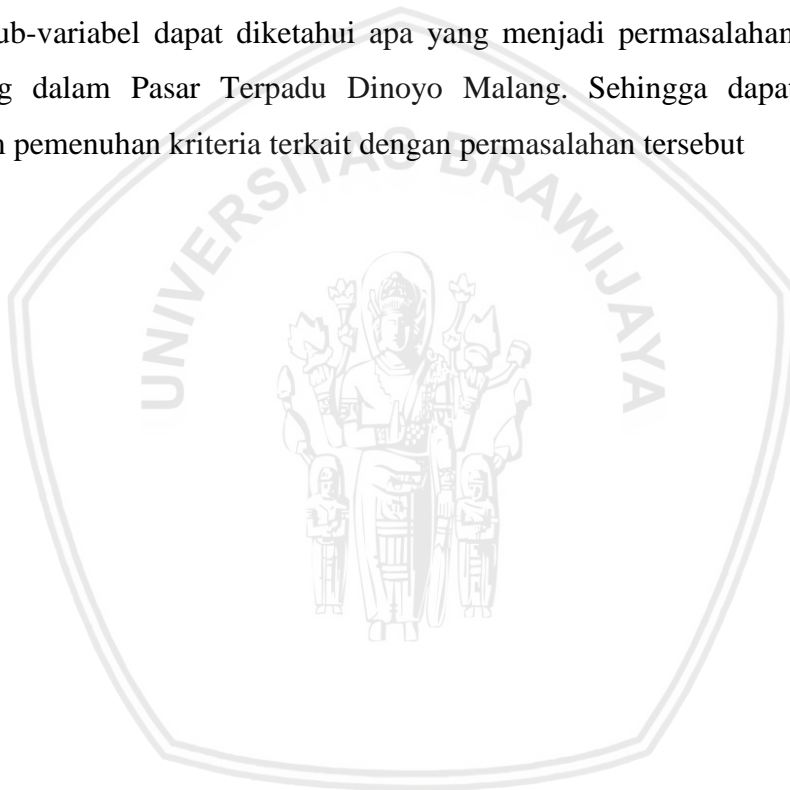
Penelitian ini secara langsung melakukan observasi objek, wawancara dengan pihak terkait dan studi literatur. Secara garis besar, dalam penelitian ini akan membahas kondisi aktual objek melalui observasi lapangan. Aspek yang diteliti terkait dengan penataan ruang dan akses visual bila disandingkan dengan standar yang berlaku dan kebijakan pemerintah yang harus dipenuhi terkait dengan faktor penataan ruang, dalam hal ini SNI 8152 tahun 2015 tentang Pasar Rakyat.

### 3.9 Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini data-data yang didapat saat observasi lapangan dipilih sesuai dengan yang dibutuhkan kemudian dibandingkan dengan studi literatur atau data sekunder

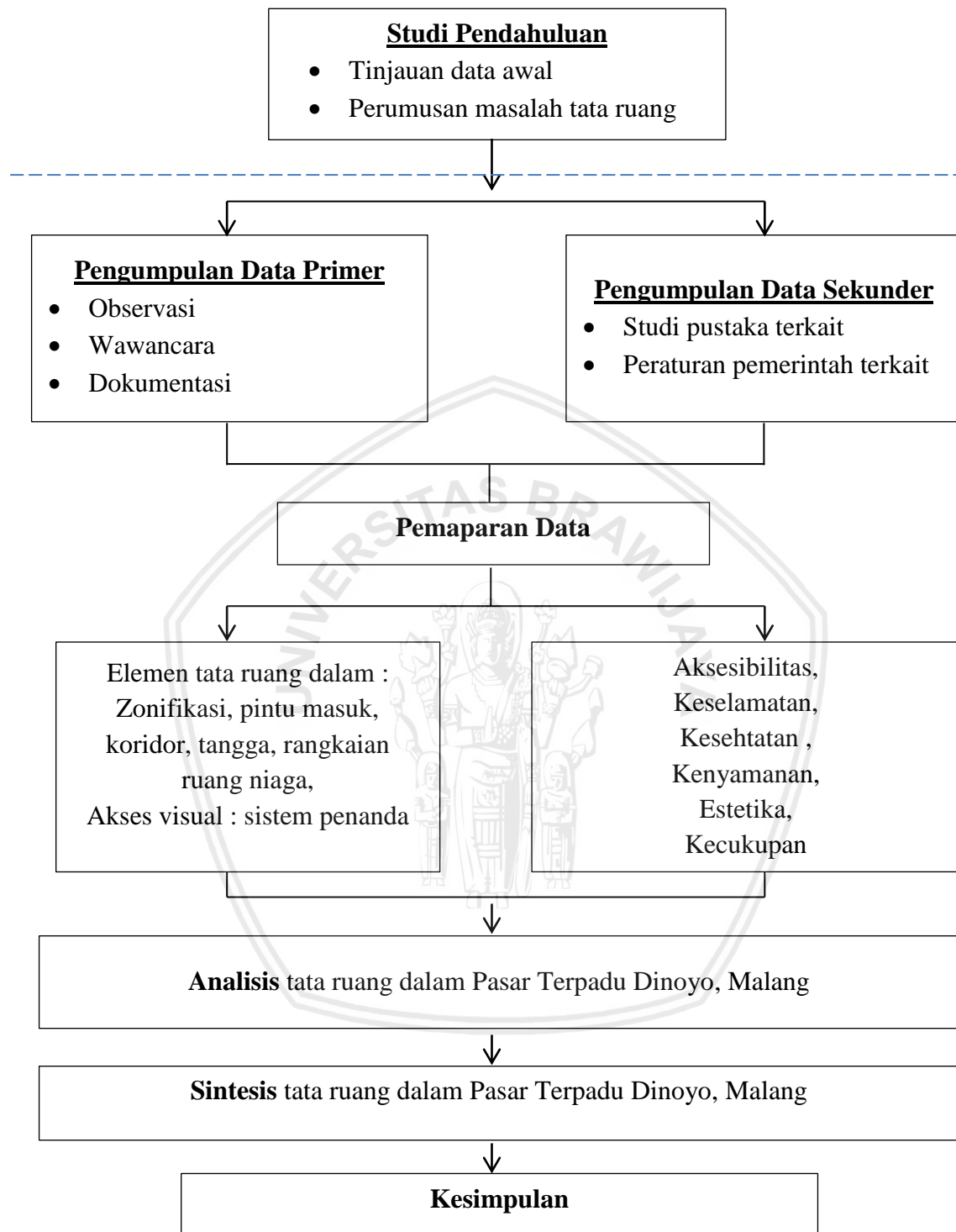
untuk kemudian dianalisis. Secara umum langkah-langkah penelitian yang dilakukan yaitu mengelompokkan data hasil observasi sesuai variabel dan sub variabel yang telah ditentukan. Selanjutnya data yang sudah dikelompokkan tersebut dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

Proses analisis diawali dengan penjabaran kriteria penilaian untuk masing-masing aspek yang dikaji. Kriteria penilaian mencakup 6 kriteria penataan pasar tradisional yaitu aksesibilitas, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, estetika dan kecukupan, Selanjutnya melakukan penilaian terkait dengan pemenuhan kriteria pada masing-masing variabel maupun sub-variabel. Dari hasil penilaian pemenuhan kriteria pada masing-masing variabel dan sub-variabel dapat diketahui apa yang menjadi permasalahan utama dalam penataan ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo Malang. Sehingga dapat memberikan masukan dalam pemenuhan kriteria terkait dengan permasalahan tersebut





### 3.10 Kerangka Metode



**Gambar 3.4** Diagram Alur Metode Penelitian

**BAB IV**  
**PEMBAHASAN**

**4.1 Deskripsi Pasar Terpadu Dinoyo**

Pasar Terpadu Dinoyo termasuk Pasar Tradisional dalam skala lingkungan Kelurahan Dinoyo dan sekitarnya. Jenis produk yang disediakan berupa kebutuhan pokok sehari-hari, dari jenis komoditas basah maupun kering yang dijual secara grosir maupun eceran. Pasar Terpadu Dinoyo terletak di antara kawasan pemukiman warga dan fasilitas publik seperti Mall, pertokoan, universitas, dan lain-lain.



- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| 1 : Univ. Islam Malang | 4 : Pemukiman             |
| 2 : Mall Dinoyo Malang | 5 : Ruko                  |
| 3 : Pertokoan          | 6 : Sekolah Wahid HasyimS |

Sumber : *maps.google.com*, 2019

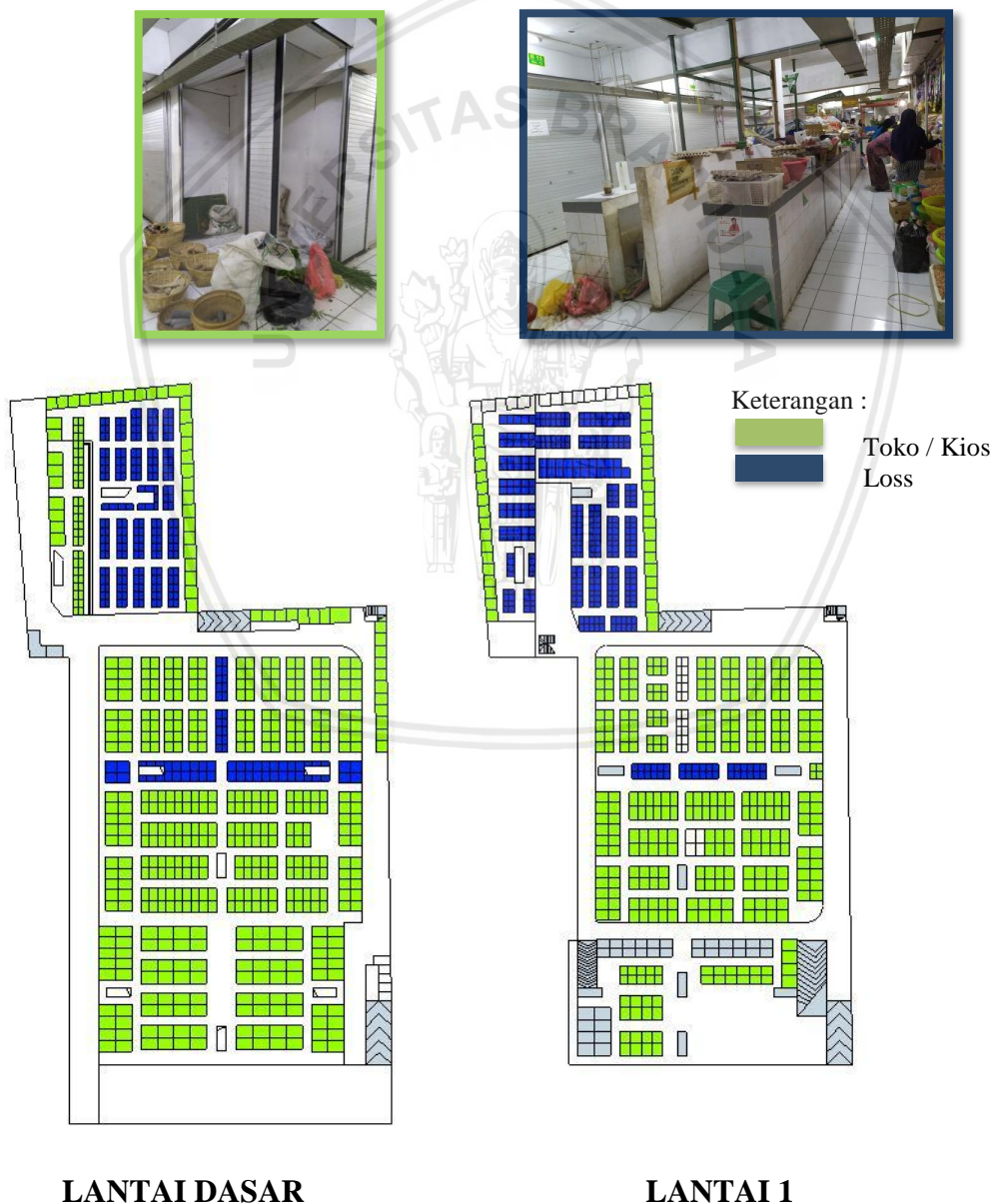
**Gambar 4.1** Lingkungan sekitar Pasar Terpadu Dinoyo

Pasar Terpadu Dinoyo berada tepat disisi jalan arteri, yaitu Jl. MT Haryono yang menghubungkan Kota Malang dengan Batu. Karena berada di sisi jalan arteri Pasar Terpadu Dinoyo ramai dilalui berbagai jenis kendaraan, dari kendaraan umum maupun

pribadi, juga dari kendaraan yang kecil hingga yang besar, menjadikan kawasan Pasar Terpadu Dinoyo sangat padat. Akses utama berada di sisi depan atau Jl MT Haryono dan akses sekunder berada di sisi belakang atau di Jl Komplek Pasar Dinoyo.

#### 4.1.1 Jenis Ruang Dagang Pasar Terpadu Dinoyo

Ruang dagang pada Pasar Terpadu Dinoyo dibedakan menjadi dua jenis, yaitu kios dan loss. Secara umum jenis ruang dagang kios diperuntukkan bagi pedagang dengan komoditas seperti sembako, jajanan ringan, perlengkapan rumah tangga, sandang, perhiasan dan komoditas kering lainnya. Sedangkan untuk ruang dagang jenis loss diperuntukkan bagi pedagang yang menjual daging sapi, daging ayam, tahu, ikan, dan komoditas basah lainnya.



Sumber : Observasi, 2019

Gambar 4.2 Jenis Ruang Niaga

Pedagang di Pasar Terpadu Dinoyo tergolong masih sedikit walau sudah beroperasi sekitar dua tahun. Jumlah pedagang di PTD mengalami penurunan dibandingkan sebelum proses revitalisasi. Jumlah pedagang yang awalnya mencapai lebih dari 1200 dari total pedagang tetap dan tidak tetap, sekarang hanya ada sekitar 500-600 pedagang tetap yang ada di Pasar Terpadu Dinoyo. Kondisi tersebut dikarenakan pedagang yang hendak berjualan di Pasar Terpadu Dinoyo harus membeli hak guna atau hak milik kios dengan harga yang cukup tinggi, sedangkan mayoritas pedagang di pasar yang lama merupakan pedagang tidak tetap. Hal ini mengakibatkan kuota pedagang yang sudah disediakan tidak terpenuhi dan menyebabkan kondisi pasar cenderung lowong.

#### 4.1.2 Tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo

##### 1. Zonifikasi

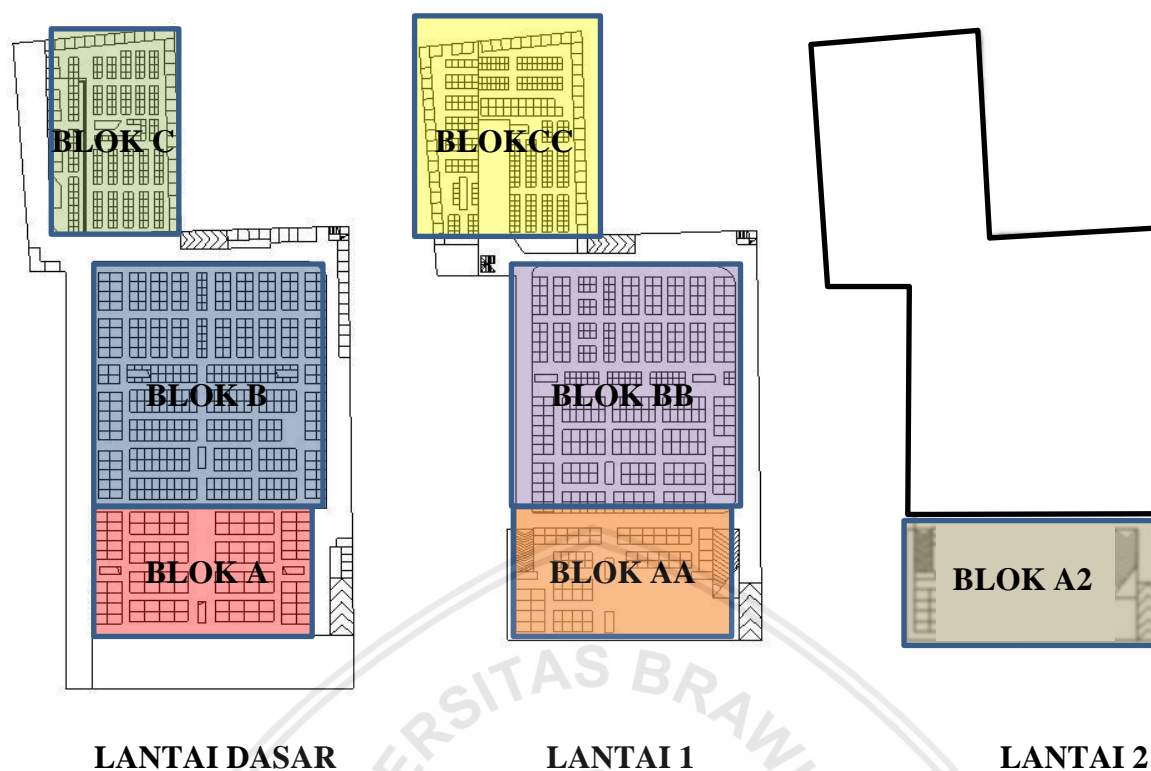
Zonifikasi dalam pasar dikelompokkan berdasarkan kedekatan fungsi dan jenis komoditasnya. Komoditas yang ditawarkan di Pasar Terpadu Dinoyo dibagi menjadi jenis komoditas kering, dan komoditas basah. Komoditas kering terdiri dari pakaian, sepatu, jam, perhiasan, perlengkapan rumah tangga, jajanan kering dan lain sebagainya. Komoditas basah terdiri dari daging, sayur, ikan, bumbu, buah, jasa penggilingan dan lain-lain. Pada mulanya terdapat tiga lantai fungsional untuk zoning komoditas dagang, yaitu lantai dasar, lantai satu dan lantai dua seperti yang ditunjukkan pada peta petunjuk.

Lantai dasar dibagi menjadi tiga blok yang terdiri dari blok A, blok B dan blok C. Blok A untuk komoditas sandang/*fashion*, emas dan kue kering, blok B untuk emas, palen, plastik, pecah belah, prancangan, kopi, kue basah, buah dan warung, sedangkan blok C untuk komoditas pisang, kelapa, tahu, daging dan ayam.

Lantai satu terdiri dari tiga blok, yaitu blok AA, blok BB, dan blok CC. Blok AA menyediakan komoditas *fashion*, pecah belah, prancangan, benang, kue kering dan aneka . Blok BB menjual komoditas pakaian, sepatu/sandal, pecah belah, palen, atk, jam, listrik, kemasan prancangan, bumbu, kue kering dan abrakan. Blok CC menyediakan komoditas sayur tempe, bunga, bumbu dan warung.

Lantai dua terdiri dari satu blok yang mencakup area parkir, tempat giling bumbu dan daging, makanan olahan dan kafe.

Pembagian blok pada eksisting dapat dilihat di peta petunjuk pembagian blok komoditas dagang yang ada di dalam pasar, pembagiannya seperti pada **gambar 4.3** berikut ini.

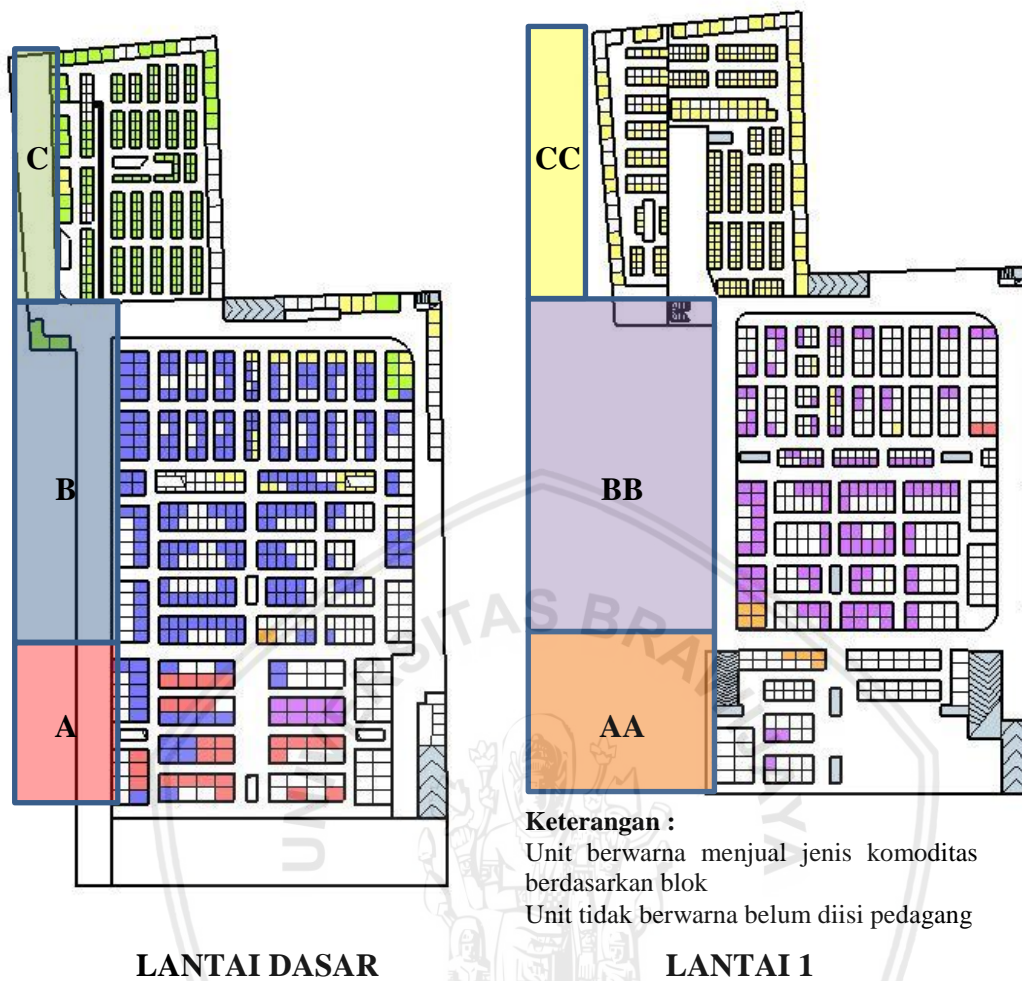


- Lantai Dasar**                      **Lantai 1**                      **Lantai 2**
- Blok A** : *fashion*, emas, kue kering, aneka  
**Blok B** : emas, palen, plastik, pecah belah, perancangan, kopi, kue basah, buah, warung  
**Blok C** : pisang, kelapa, tahu daging, ayam, ikan  
**Blok AA** : *fashion*, pecah belah, perancangan, benang, kue kering, abrahan  
**Blok BB** : pakaian, sepatu/sandal, pecah belah, palen, ATK, jam, listrik, kemasan, perancangan, bumbu, kue kering, abrahan  
**Blok CC** : sayur, tempe, bunga, bumbu, warung, aneka  
**Blok A2** : sentra parkir, giling, bumbu dan daging, olahan (halal center), pujasera, café, aneka

**Sumber** : Observasi, 2019

**Gambar 4.3** Peta Petunjuk Pengelompokan Komoditas Pasar Terpadu Dinoyo

Bila dilihat dari peta petunjuknya penataan komoditas Pasar Terpadu Dinoyo sudah tertata berdasarkan pembagian jenis kelompok komoditas kering yang berada di area depan, dan jenis kelompok komoditas basah yang berada di area belakang. Namun konsep zonasi seperti pada peta pembagian komoditas ini tidak diterapkan secara maksimal. Secara umum, pembagian seperti yang ditunjukkan pada peta masih ada beberapa komoditas yang sama diletakkan di blok dan lantai yang berbeda. Hal tersebut dapat menyebabkan pemusatan aktifitas dan zona strategis tidak merata bagi beberapa pedagang pada kelompok komoditas tersebut, karena adanya perbedaan dalam hal aksesibilitas. Penerapan penempatan pedagang Pasar Terpadu Dinoyo pada blok yang sudah ditentukan tidak terwujud dengan baik seperti yang ditunjukkan pada gambar berikut,



**Sumber :** Observasi, 2019  
**Gambar 4.4** Eksisting Penempatan Komoditas Dagang

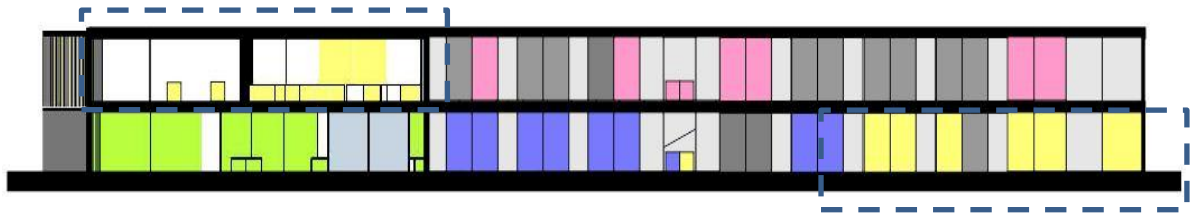
Pada lantai dua bahkan tidak difungsikan untuk fungsional pasar, selain untuk parkir kendaraan. Jadi secara teknis fungsi pasar hanya ada pada lantai dasar dan lantai satu. Lantai dasar dan lantai satu pada kondisi eksisting dapat dijumpai berbagai jenis komoditas yang bukan merupakan bagian dari blok yang sudah ditentukan. Hal ini menyebabkan terjadi pemusatan aktifitas di beberapa area. Di sisi lain juga menyebabkan banyak unit kios yang cenderung dihindari sehingga tidak berfungsi dan menjadi ruang mati.

Zonifikasi berdasarkan komoditas sejenis merupakan salah satu aspek yang dapat menunjang efektivitas pasar tradisional. Aspek zonifikasi ini akan mempengaruhi arus pengunjung dan mempermudah pengunjung dalam menemukan komoditas sejenis. Disamping itu dengan adanya zonifikasi dapat menciptakan ruang dagang dengan nilai strategis atau nilai jual yang relatif setara untuk masing-masing komoditasnya.

Dari hasil observasi di lapangan, aspek zonifikasi masih belum terorganisasi dengan baik, walaupun terdapat peta petunjuk pasar yang menunjukkan zona dari masing-masing komoditas, namun informasi yang tercantum masih rancu. Bentuk kerancuan tersebut yaitu terdapat komoditas yang sama di beberapa pembagian blok, dan bahkan kenyaaan di lapangan menunjukkan tersebarnya pedagang dengan komoditas yang tidak sesuai dengan blok yang seharusnya ditunjukkan pada peta petunjuk di berbagai zona sehingga tidak ada kejelasan zonifikasi komoditas. Ketidak jelasan ini terjadi baik pada zonifikasi secara horizontal maupun vertikal. Dampak dari hal ini yaitu menurunnya pemerataan arus pengunjung dan zona strategis bagi pedagang dengan komoditas sejenis, apalagi bila letaknya sudah terpisah secara vertikal, tentu saja lebih menguntungkan pedagang yang berada di lantai dasar karena faktor kemudahan akses.

Berdasarkan pemaparan Dewar dan Watson (1990), dari sudut pandang pengunjung akan ada banyak kemungkinan yang terjadi ketika berbelanja. Maksudnya terkait aktivitas pengunjung di dalam pasar ada kecenderungan untuk berkeliling dahulu untuk mengetahui kualitas dan harga sebelum memutuskan untuk membeli. Zonifikasi yang jelas akan mempermudah pengunjung dalam membandingkan komoditas sejenis. Sedangkan bila zonifikasi belum baik, tentunya pengunjung akan kesulitan untuk membandingkan.

Tidak terkonsepnya zonifikasi vertikal secara spesifik akan memberikan dampak terjadinya pemfokusan aktifitas pengunjung pada satu lantai saja, sehingga akan mematikan zona stratrgis di lantai lainnya. Di Pasar Terpadu Dinoyo persebaran pedagang sejenis di tiap zona menjadikan aktifitas di lantai dasar lebih hidup karena akses yang mudah, sedangkan di lantai satu lebih lengang karena aksesnya lebih memerlukan energi. Berikut adalah gambar potongan yang menunjukkan adanya kesamaan komoditas pada lantai yang berbeda.

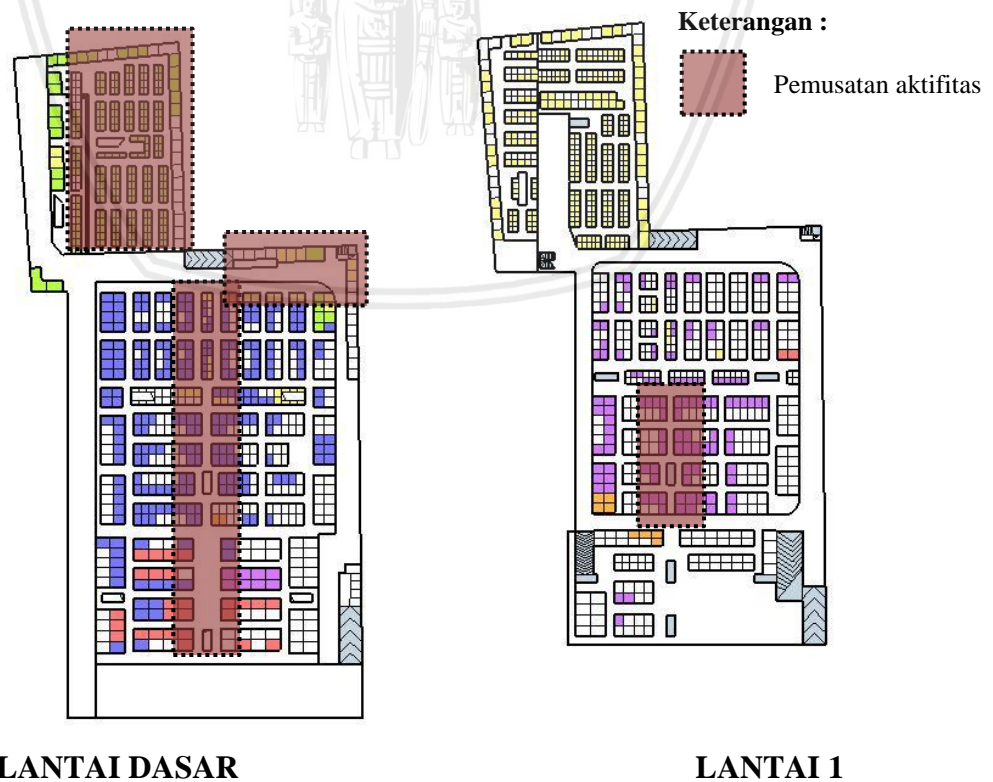


- Blok B** : emas, palen, plastik, pecah belah, perancangan, kopi, kue basah, buah, warung  
**Blok C** : pisang, kelapa, tahu daging, ayam, ikan  
**Blok BB** : pakaian, sepatu/sandal, pecah belah, palen ATK, jam, listrik, kemasan, perancangan, bumbu, kue kering, abrakon  
**Blok CC** : sayur, tempe, bunga, bumbu, warung, aneka

Sumber : Observasi, 2019

**Gambar 4.5** Potongan Zonifikasi Vertikal

Dampak dari kurangnya penerapan zoning vertikal seperti yang ditunjukkan oleh gambar di atas akan memunculkan kecenderungan bagi pengunjung untuk mendatangi satu area yang memiliki kemudahan akses dan pencapaian. Pengunjung akan cenderung melewati sirkulasi utama dan mencari komoditas yang dibutuhkan di area yang paling dekat dan mudah dijangkau, selanjutnya setelah menemukan yang dicari, mereka tidak akan melewati area perdagangan yang lain. Pengunjung akan cenderung mencari dan memilih area dengan komoditas terlengkap dan terdekat.

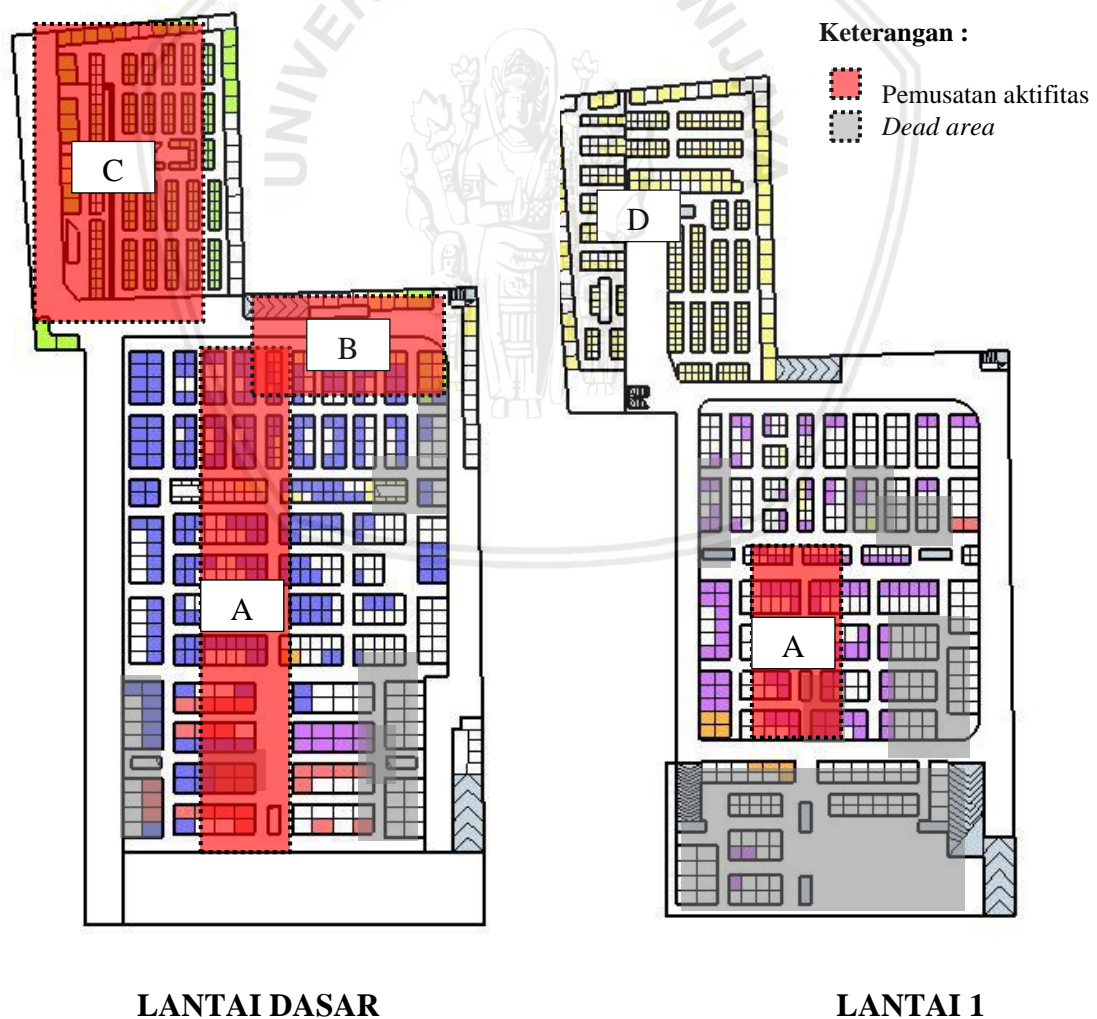


Sumber : Observasi, 2019

**Gambar 4.6** Pemusatan Aktifitas Pasar



Kecenderungan perilaku pengunjung mengakibatkan pemfokusan aktifitas lebih dominan di lantai dasar saja. Sedangkan lantai satu lebih jarang dilalui karena secara kebutuhan sudah dapat ditemukan semuanya di lantai satu, seperti yang ditunjukkan pada **gambar 4.6**. Aktifitas dalam pasar cenderung terjadi di area sirkulasi utama. Untuk blok yang memiliki komoditas seragam sebaran aktifitas lebih merata seperti ditunjukkan pada bagian paling belakang pasar. Namun selebihnya pelanggan cenderung berada di daerah sirkulasi utama dan di blok yang menyediakan komoditas yang lengkap. Akibat dari pemusatan aktifitas di lantai dasar membuat zona lain akan kekurangan pengunjung dan nilai strategis ruang dagangnya akan sangat menurun drastis. Maksud dari nilai strategis disini adalah tingkat kunjungan atau intensitas kunjungan konsumen pada zona tersebut minim bahkan berpotensi terjadi ruang mati, seperti yang ditunjukkan pada gambar berikut,



Sumber : Observasi, 2019

**Gambar 4.7** Hubungan Pemusatan Aktifitas Pasar dengan *dead area*

Konsentrasi aktifitas di Pasar Terpadu Dinoyo mengarah di area A, B dan C. Area A cenderung ramai karena di area tersebut merupakan koridor utama Pasar. Untuk komoditas kering seperti sembako, kopi, kue kering, kue basah, perlengkapan dapur dan sejenisnya di area A sudah cukup lengkap, sehingga dengan menyusuri koridor utama saja kebutuhan pengunjung terhadap komoditas kering sudah dapat ditemukan. Sehingga beberapa titik yang jauh dari koridor utama menjadi sepi dan cenderung di jauhi pengunjung.

Pada area B aktifitasnya cukup ramai karena jenis komoditas yang ada cukup lengkap dari sayur-sayuran, kelapa, pisang, sembako, bumbu, kue basah hingga warung. Di area B ini banyak pedagang yang seharusnya penempatannya di blok D bersama dengan pedagang lain dari komoditas yang sama. Walaupun jumlah pedagang di area B dengan komoditas yang seharusnya berada di blok D hanya minoritas, tetapi keberadaannya dapat mengganggu persebaran pengunjung secara vertikal zoning. Konsentrasi pelanggan untuk mencari kebutuhan dengan komoditas sejenis akan terfokus di lantai dasar dan pelanggan cenderung enggan untuk naik ke lantai 1. Dampaknya nilai strategis ruang dagang di lantai dasar dan lantai 1 menjadi tidak seimbang.

Area C lebih merata dibanding area lainnya. Pada area ini, seluruhnya merupakan pedagang dengan jenis komoditas basah seperti tahu, daging, ayam, ikan, kelapa dan frozen food. Persebaran pengunjung di area ini lebih merata. Pedagang yang menempati area C pun juga relatif penuh. Hanya di area ini yang cenderung tidak terlihat *dead area*.

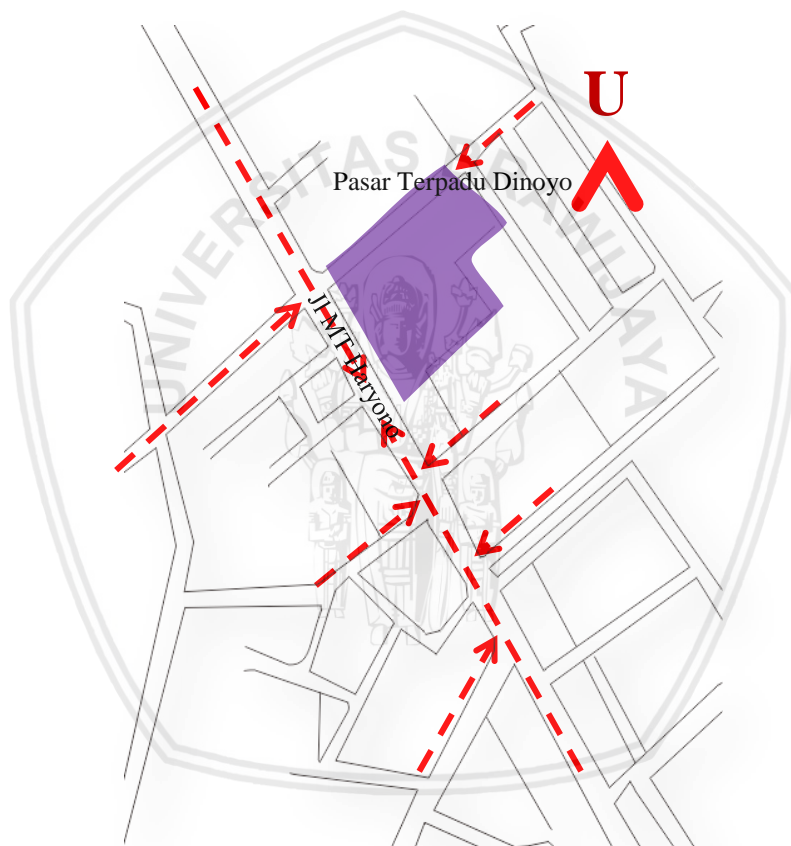
Berdasarkan hasil observasi yang telah dilakukan, ketidak jelasan zonasi komoditas dapat menyebabkan adanya pemfokusan aktifitas hanya pada titik tertentu. Dampak dari adanya aktifitas yang terfokus di titik tertentu membuat area lain yang jauh dari pusat aktifitas menjadi sepi dan area tersebut menjadi tidak strategis hingga di jauhi dan menjadi *dead area*.

## 2. Pintu masuk

Pintu masuk adalah perlintasan dari ruang luar menuju ruang dalam yang ditandai dengan perbedaan level ketinggian baik tersamar maupun nyata (Ching,2000). Menurut Ching (2000), letak pintu masuk memiliki pengaruh terhadap alur gerak pengunjung atau sirkulasi dalam ruang. Peletakan pintu masuk hendaknya berada di lokasi utama datangnya arus pengunjung. Penempatan pintu masuk satu

dengan yang lain harus direncanakan dengan baik, termasuk dengan elemen visual penunjang tata ruang, agar dapat memberikan dampak positif untuk tata ruang dalam pasar.

Pasar Terpadu Dinoyo memiliki dua pintu masuk utama dan satu pintu masuk sekunder. Pintu masuk utama berada di muka bangunan dan pintu masuk sekunder berada di sisi belakang bangunan Pasar Terpadu Dinoyo. Penempatan pintu masuk kawasan Pasar Terpadu Dinoyo mempertimbangkan arus sirkulasi sekitar kawasan pasar yang menjadi satu dengan Mall. Sirkulasi kendaraan keluar menjadi satu di bagian tengah antara Pasar dan Mall.



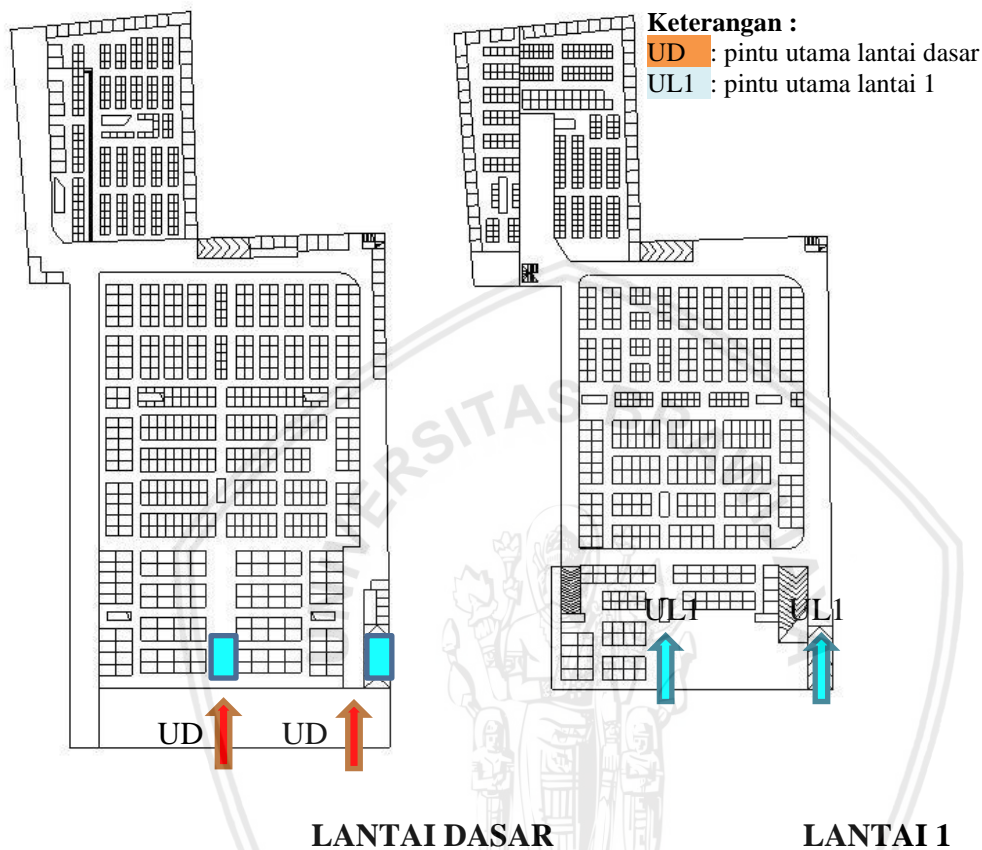
**Sumber :** Observasi, 2019

**Gambar 4.8** Alur sirkulasi di kawasan sekitar Pasar Terpadu Dinoyo

Alur sirkulasi di kawasan sekitar Pasar Terpadu Dinoyo dominan dari jalan MT Haryono dan sisi Selatan maupun Ttimur pasar, selain itu juga dari kawasan di sisi Utara. Posisi pintu masuk di sisi Tenggara bangunan cukup sesuai karena arah arus pejalan kaki dominan dari sisi Timur, selain itu juga pada sisi Barat Laut merupakan sirkulasi keluar untuk pengunjung Mall yang ada di sebelah Barat Laut

pasar. Sedangkan bagian tengah depan area pasar digunakan sebagai area parkir luar untuk kendaraan roda dua.

Pintu masuk utama yang berada di muka bangunan berjumlah dua yang terletak di sisi kanan dan tengah bangunan.



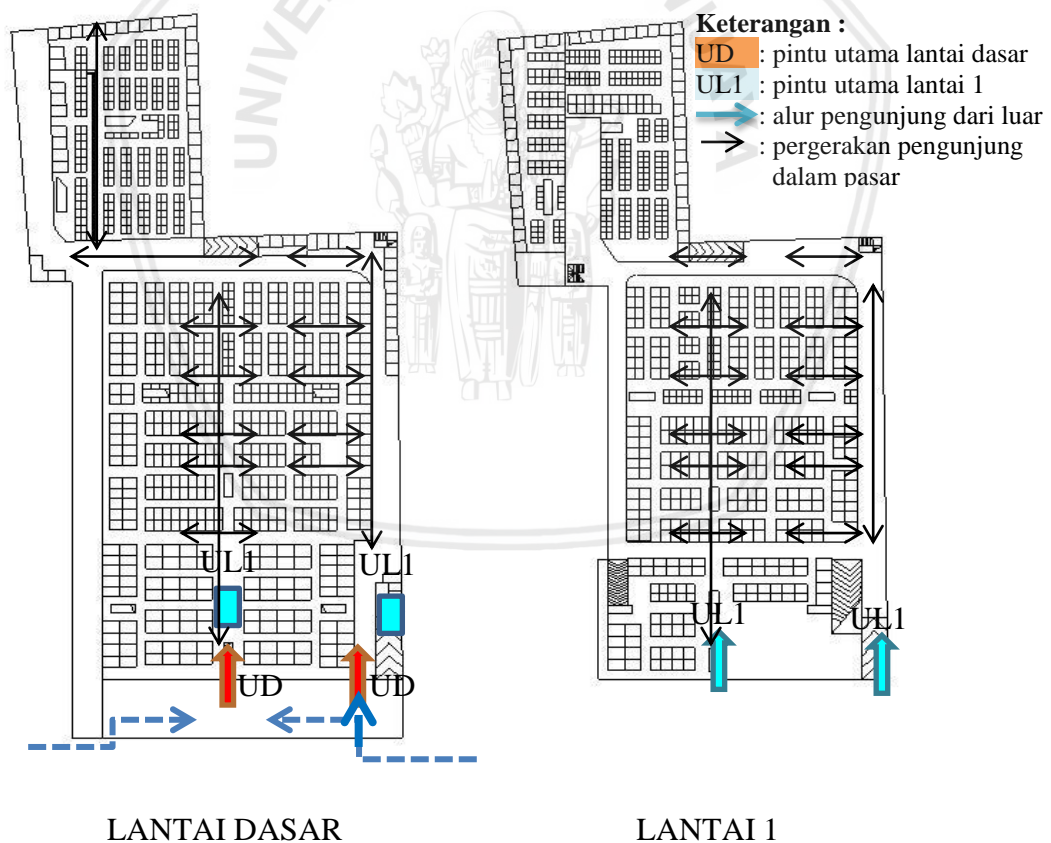
**Sumber :** Observasi, 2019  
**Gambar 4.9** Letak Pintu Masuk Utama

Pintu masuk utama yang berada di tengah dikhususkan untuk pengunjung pejalan kaki, sedangkan yang berada di sisi kanan bangunan untuk akses kendaraan dan pejalan kaki. Akses kendaraan yang disediakan di lantai satu khusus untuk kendaraan roda dua, kecuali untuk kendaraan pengantar barang yang memiliki akses ke lantai satu melalui pintu keluar di bagian depan sisi kiri bangunan.

Pintu masuk utama memiliki dimensi lebar yang lebih bila dibandingkan dengan jalur sirkulasi yang lainnya. Perbedaan dimensi ini cukup bisa membedakan dengan sirkulasi penunjang yang lainnya. Namun tidak terlalu terlihat mencolok karena tidak ada perbedaan bentuk yang signifikan selain dari dimensinya dan letaknya yang berada di tengah. Dengan bentuk muka bangunan yang rata dan level

lantai yang cukup kontras bila dilihat dari jalan raya, pintu masuk utama pada lantai dasar menjadi sedikit tersamarkan.

Pintu masuk lantai satu letaknya sama dengan pintu masuk lantai dasar. Letaknya berada di sisi kanan, untuk sirkulasi masuk pejalan kaki berada di muka bagian tengah melalui tangga, sedangkan pintu masuk untuk kendaraan roda dua dan roda empat berada bersebelahan dengan pintu masuk lantai dasar kendaraan roda dua, melalui sebuah ram. Sayangnya dari luar pintu masuk utama untuk kendaraan cenderung tidak terlihat karena perbedaan ketinggian dari jalan raya dan letaknya di ujung dari area pasar. Selain itu juga terdapat pohon yang cukup besar dan letaknya berada di tengah-tengah akses masuk. Akses untuk kendaraan roda empat maupun roda dua untuk masuk dari lantai dasar ke lantai satu berupa ram yang berada di muka sisi kanan bangunan. Untuk akses masuk pejalan kaki dari lantai dasar yang akan langsung menuju lantai satu disediakan tangga di sisi depan bangunan.



Sumber : Observasi, 2019

**Gambar 4.10** Pergerakan pengunjung pada pintu masuk utama Pasar Terpadu Dinoyo

Pintu masuk sekunder berada di belakang bangunan dan diperuntukkan untuk akses kendaraan roda dua dan pejalan kaki, selain itu juga untuk akses kendaraan pengantar barang terutama komoditas daging dan ayam yang letaknya dekat dengan pintu masuk sekunder.

Pintu masuk sekunder berada di sisi belakang Pasar Terpadu Dinoyo atau di sisi utara. Pintu sekunder ini memberikan jalan masuk ke dalam pasar dari perkampungan yang berada di belakang pasar. Keberadaan pintu sekunder ini cukup vital bagi warga sekitar pasar agar tidak perlu memutar terlalu jauh untuk masuk ke dalam pasar. Mungkin bisa dikatakan sebagai pintu utama bagi warga di sisi utara Pasar Terpadu Dinoyo, jika dilihat dari sisi pelayanan skala pasar kawasan atau lebih khusus lagi. Letak pintu sekunder ini juga cukup baik karena berada disekitar magnet kawasan di dalam pasar.



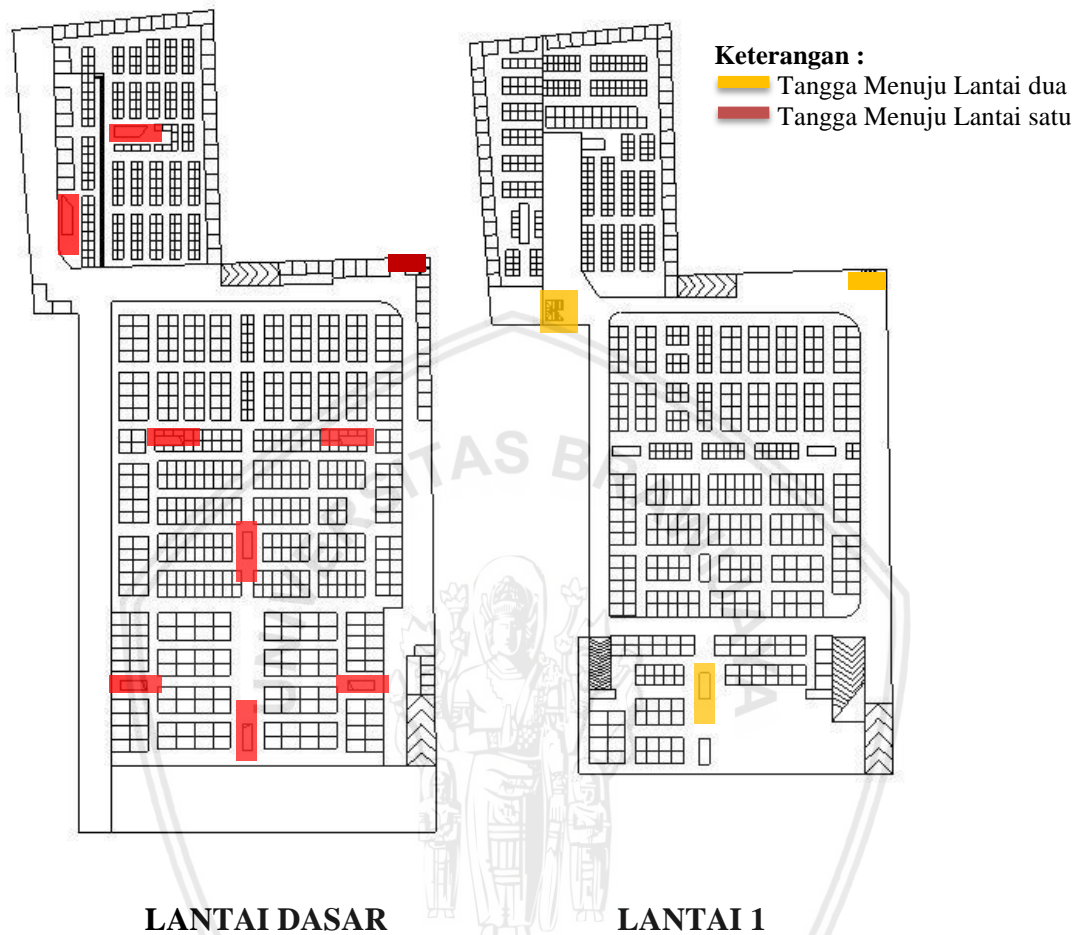
**Sumber :** Observasi, 2019

**Gambar 4.11** Pergerakan pengunjung dari pintu masuk sekunder

### 3. Tangga

Akses vertikal dalam bangunan untuk pejalan kaki berupa tangga. Tangga di dalam bangunan Pasar Terpadu Dinoyo berjumlah 12 tangga. Rinciannya untuk tangga lantai dasar menuju lantai satu terdapat 9 tangga, dan tangga lantai satu

menuju lantai dua sejumlah 3 tangga. Di jalur sirkulasi utama lantai terdapat 4 tangga untuk akses menuju lantai satu, sisanya 5 tangga berada di jalur sirkulasi sekunder. Lebar tangga 1,5 m-2 m dengan lebar pijakan 27 m dan tinggi anak tangga 18 cm.

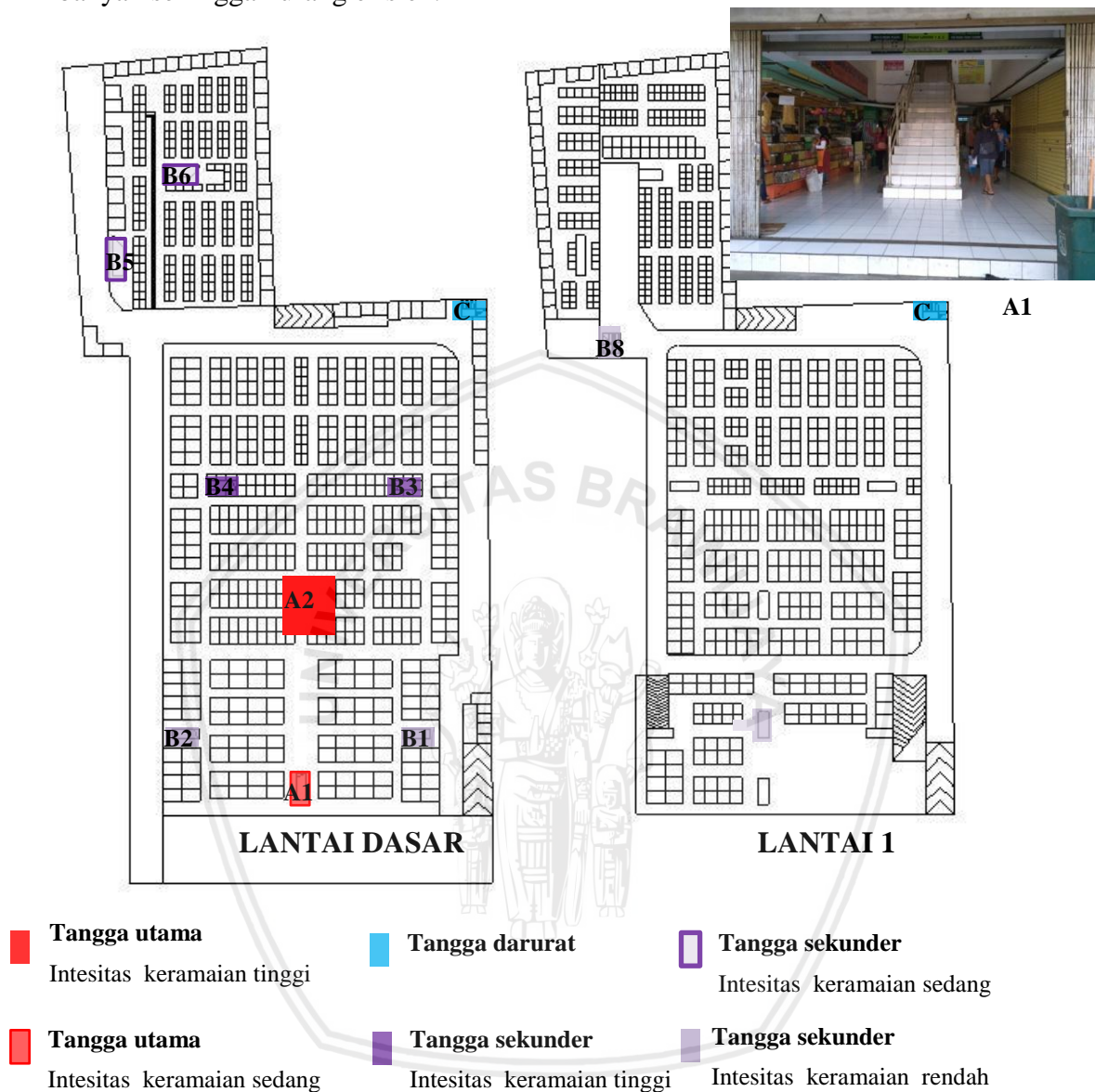


Sumber : Observasi, 2019  
**Gambar 4.12** Letak Tangga pada Pasar Terpadu Dinoyo

Tangga merupakan jalur pergerakan vertikal pengunjung yang harus memiliki dimensi yang cukup lebar, kemiringan yang sesuai, dan ketinggian tanjakan yang tidak memberatkan untuk mengakomodasi pengunjung (Ching, 2000). Selain itu, tangga juga merupakan petunjuk visual yang dapat memberikan kesan terhadap pengunjung sehingga dapat menginterpretasikan tangga tersebut merupakan tangga publik atau privat.

Tangga di dalam bangunan Pasar Terpadu Dinoyo berjumlah 12 . rinciannya untuk tangga lantai dasar menuju lantai 1 terdapat 9 tangga, dan tangga lantai 1 menuju lantai 2 sejumlah 3 tangga. Di jalur sirkulasi utama lantai terdapat 4 tangga untuk akses menuju lantai 1, sisanya 5 tangga berada di jalur sirkulasi sekunder. Lebar tangga 1,5 m-2 m dengan lebar pijakan 27 m dan tinggi anak tangga 18 cm.

Ditinjau dari jarak peletakan dan jumlahnya dalam kebutuhan mengakomodasi pengunjung, tangga dalam bangunan Pasar Terpadu Dinoyo terlalu banyak sehingga kurang efisien.



Sumber : Observasi, 2019

**Gambar 4.13** Letak Tangga pada Pasar Terpadu Dinoyo

Perletakan tangga utama pada Pasar Terpadu Dinoyo di lantai dasar area sirkulasi utama sehingga memudahkan pengunjung untuk menemukan tangga menuju lantai satu. Tangga utama ini memiliki intensitas keramaian pengunjung yang sedang (A1) dan yang paling tinggi (A2).

Perletakan tangga sekunder berada di sisi samping kanan dan kiri dari tangga utama. Letak tangga B1 dan B2 tidak terlalu efektif karena terletak di dekat lingkaran sirkulasi luar dan menghadap ke luar sehingga intensitas penggunanya rendah. Posisinya pun juga terbilang cukup berdekatan dengan tangga utama dan tangga



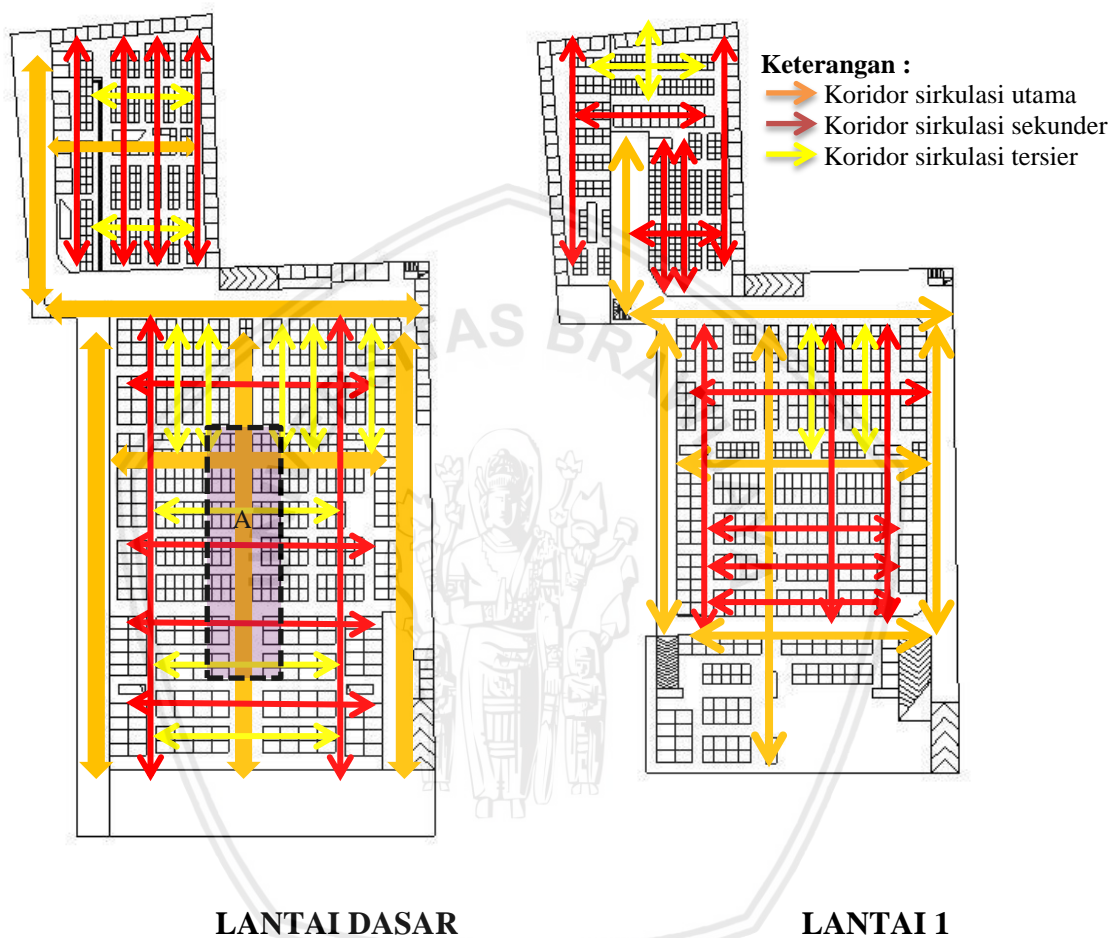
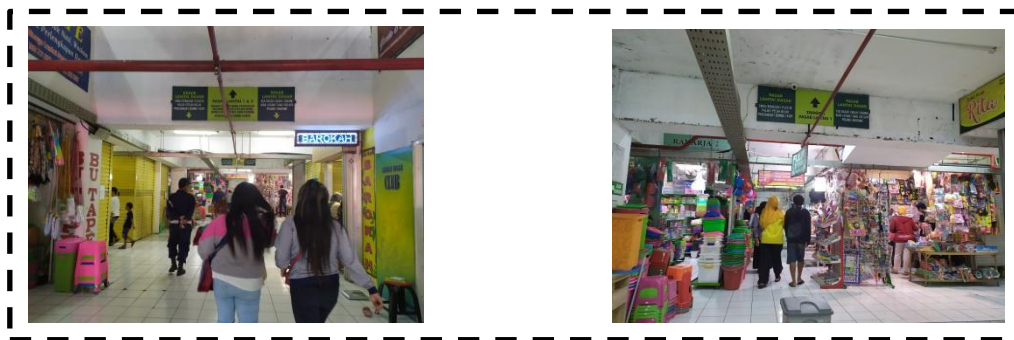
sekunder B3 dan B4. Letak tangga B3 dan B4 cukup efektif karena terletak di pertengahan bangunan pasar, sehingga intensitas penggunaannya tinggi. Letak tangga B5 dan B6 berada di belakang area pasar atau komoditas basah, intensitasnya cukup tinggi. Letak tangga darurat berada dibagian ujung sisi sebelah timur atau bagian belakang dengan notasi tangga C pada gambar. Letak tangga darurat di Pasar Dinoyo berada dipojok bangunan dan tidak langsung terhubung dengan area luar. Selain tangga sebagai akses untuk keadaan darurat juga bisa menggunakan ram yang juga berfungsi sebagai akses untuk kendaraan. Posisi ram yang berada di depan dan langsung terhubung dengan area luar cukup baik untuk dijadikan sebagai jalur evakuasi.

Hasil dari observasi lapangan menunjukkan tangga pada Pasar Terpadu Dinoyo berjumlah sembilan tangga pada lantai dasar untuk akses ke lantai satu dan tiga tangga pada lantai satu untuk akses ke lantai dua. Jumlah tangga tersebut terlalu banyak dan kurang efisien, dilihat dari intensitas penggunaannya. Jarak antar tangga dan orientasinya belum cukup efektif dan jumlahnya kurang efisien. Tangga yang banyak ini juga dapat menyebabkan arus pengunjung yang tidak beraturan dan menimbulkan masalah karena adanya kios yang terlewati.

#### **4. Koridor**

Pasar yang baik memiliki kualitas sirkulasi yang baik, karena pengunjung akan mudah dalam mengingat kualitas suatu tempat (Coleman, 2006). Koridor merupakan sarana pergerakan horizontal atau jalur sirkulasi menghubungkan setiap organisasi ruang. Jenis jalur sirkulasi utama merupakan pengarah utama bangunan.

Koridor di dalam Pasar Terpadu Dinoyo merupakan koridor tertutup. Elemen pembentuk koridor berupa langit-langit beton cor, dan dinding-dinding kios serta bangunan pasar sendiri. Koridor ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo hampir tidak terhubung dengan ruang luar kecuali di muka bangunan, sehingga untuk sistem penerangan mengandalkan penerangan buatan atau lampu. Sedangkan untuk sirkulasi udara dibantu dengan blower.



Sumber : Observasi, 2019

**Gambar 4.14** Koridor Sirkulasi pada Pasar Terpadu Dinoyo

Koridor sirkulasi dibagi menjadi koridor primer, koridor sekunder dan koridor tersier. Dimensi koridor primer memiliki lebar  $>2\text{m}$ . Pada koridor primer yang mengelilingi ruang dagang dan yang membagi area depan dan belakang memiliki dua fungsi untuk sirkulasi pejalan kaki dan sirkulasi kendaraan. Koridor sekunder memiliki lebar  $1,5\text{ m}-2\text{ m}$  dan untuk koridor tersier memiliki lebar tidak kurang dari  $1,5\text{ m}$ . Tinggi langit-langit koridor  $2,8\text{ m}-3,2\text{ m}$ . Tinggi langit-langit berbeda karena adanya perbedaan level lantai dan adanya instalasi penunjang sistem bangunan.

Secara keseluruhan dimensi lebar koridor sirkulasi pada Pasar Terpadu Dinoyo cukup memadai. Hanya saja pada koridor sirkulasi primer ada sebagian titik yang tidak konsisten dimensinya sebagai sirkulasi primer, seperti area A pada gambar 4.14. Dimensi sirkulasi pada titik itu mengalami penyempitan, sehingga secara visual jalur ini terkesan memecah menjadi sirkulasi sekunder yang menyebar.



Sumber : Analisis, 2019

Gambar 4.15 Intensitas Pengunjung Pasar Terpadu Dinoyo

Pada beberapa titik, sebagian lebar koridor sirkulasi dimanfaatkan pedagang untuk tambahan ruang dagangnya. Hal ini terjadi di beberapa titik koridor utama maupun sekunder, seperti ditunjukkan pada gambar 4.15. Pada koridor sirkulasi sekunder, beberapa pengunjung akan cenderung menjauhi jalur tersebut, hal ini sedikit banyak mempengaruhi arus pengunjung pada koridor Pasar Terpadu Dinoyo tidak merata.

Koridor A dan C dengan konsentrasi pengunjung tinggi merupakan jalur sirkulasi utama dalam Pasar Terpadu Dinoyo. Sedangkan pada koridor B intensitas pengunjung pejalan kaki lebih rendah. Adanya tingkat intensitas yang tidak merata ini disebabkan oleh keberadaan magnet pasar yang dominan di jalur utama. Selain itu, tidak adanya zonifikasi yang baik juga menjadi penyebab terkonsentrasinya arus aktifitas Pasar Terpadu Dinoyo sehingga pada lokasi lain menjadi sepi.

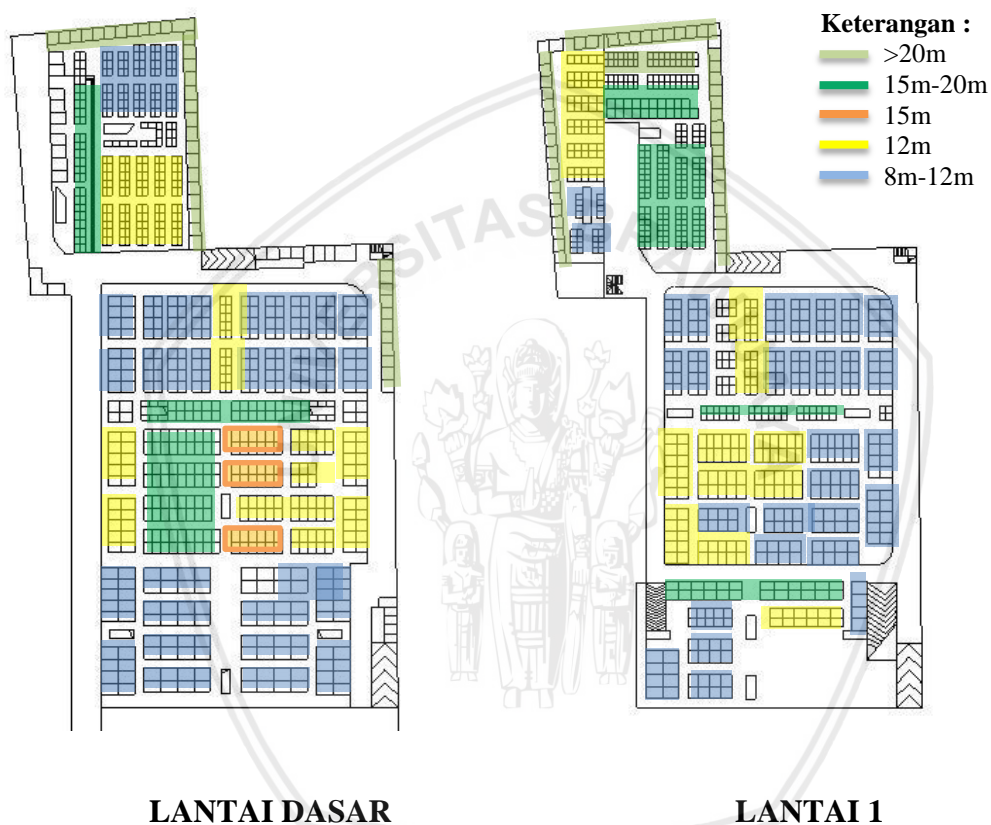
Menurut Dewar dan Watson (1990) jalur sirkulasi utama berfungsi memberikan arahan dan waktu pada pengunjung untuk menentukan tujuan berkeliling, juga berfungsi sebagai tempat pemberhentian sementara. Akan tetapi dimensi jalur pada beberapa titik sirkulasi Pasar Terpadu Dinoyo tereduksi oleh adanya barang dagangan yang memakan lebar sirkulasi. Lantai ruang dagang dan sirkulasi pada Pasar Dinoyo memiliki level ketinggian sama dan pola lantai yang sama juga. Tidak adanya perbedaan pada pola dan level lantai ini memiliki kecenderungan mengundang pedagang untuk memanfaatkan area sirkulasi menjadi tambahan ruang dagangnya.

Pada hasil observasi diketahui bahwa dimensi koridor sirkulasi pada bangunan Pasar Terpadu Dinoyo cukup lebar dan sesuai dengan SNI-8152-2015 baik koridor utama maupun sekunder, sehingga dapat mengakomodasi kegiatan pengunjung di pasar yang membawa barang belanjaan bahkan untuk pejalan kaki dapat berjalan beriringan. Namun di beberapa titik terdapat koridor sirkulasi yang lebarnya tereduksi karena dimanfaatkan pedagang untuk meletakkan barang dagangan. Material yang digunakan pada seluruh koridor sirkulasi untuk ruang dagang berupa keramik. Beberapa koridor sirkulasi yang memiliki fungsi ganda untuk sirkulasi kendaraan menggunakan material lantai plesteran. Kondisi material masih baik, namun penggunaan keramik secara menyeluruh dengan pola yang sama memberikan kesan menyamakan jalur sirkulasi secara umum, apalagi jika sirkulasi

tersebut juga digunakan sebagai ruang tambahan untuk meletakkan komoditas dagang.

### 5. Rangkaian Ruang Dagang dan Alur Pasar Terpadu Dinoyo

Rangkaian ruang dagang pada Pasar Terpadu Dinoyo baik lantai dasar dan lantai satu membentuk pola linear dan grid dengan dimensi lebar dasar masing-masing ruang dagang yang disediakan yaitu 2 m-2,5 m. Konfigurasi toko dapat dilihat pada gambar berikut :



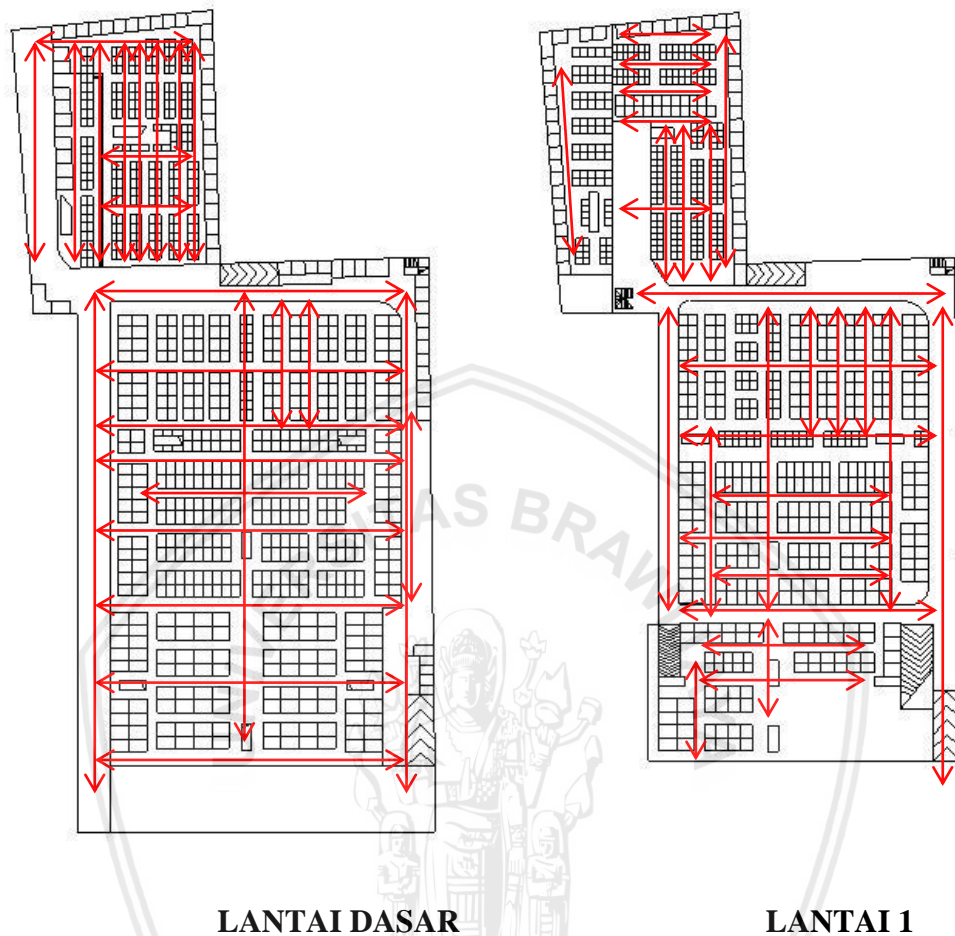
**Sumber :** Observasi, 2019

**Gambar 4.16** Panjang Deret Toko pada Pasar Terpadu Dinoyo

Gambar diatas menunjukkan jumlah deret toko di dalam Pasar Terpadu Dinoyo bervariasi. Pasar Terpadu Dinoyo didominasi oleh 4 deret toko dan 5 deret toko dengan panjang deretan toko 8m-15m. deretan toko yang ditata secara grid dan linear membentuk jalur sirkulasi.

Rangkaian jalur sirkulasi ruang dagang pada Pasar Terpadu Dinoyo merupakan gabungan antara linear dan grid. Hierarki jalur sirkulasi cukup jelas dengan ditandai lebar jalur sirkulasi primer 4-5 meter sebagai akses utama yang

terhubung dengan seluruh koridor penunjangnya. Berikut layout sirkulasi dan alur yang menunjukkan hubungan jalan dan ruang pada Pasar Terpadu Dinoyo.



**LANTAI DASAR**

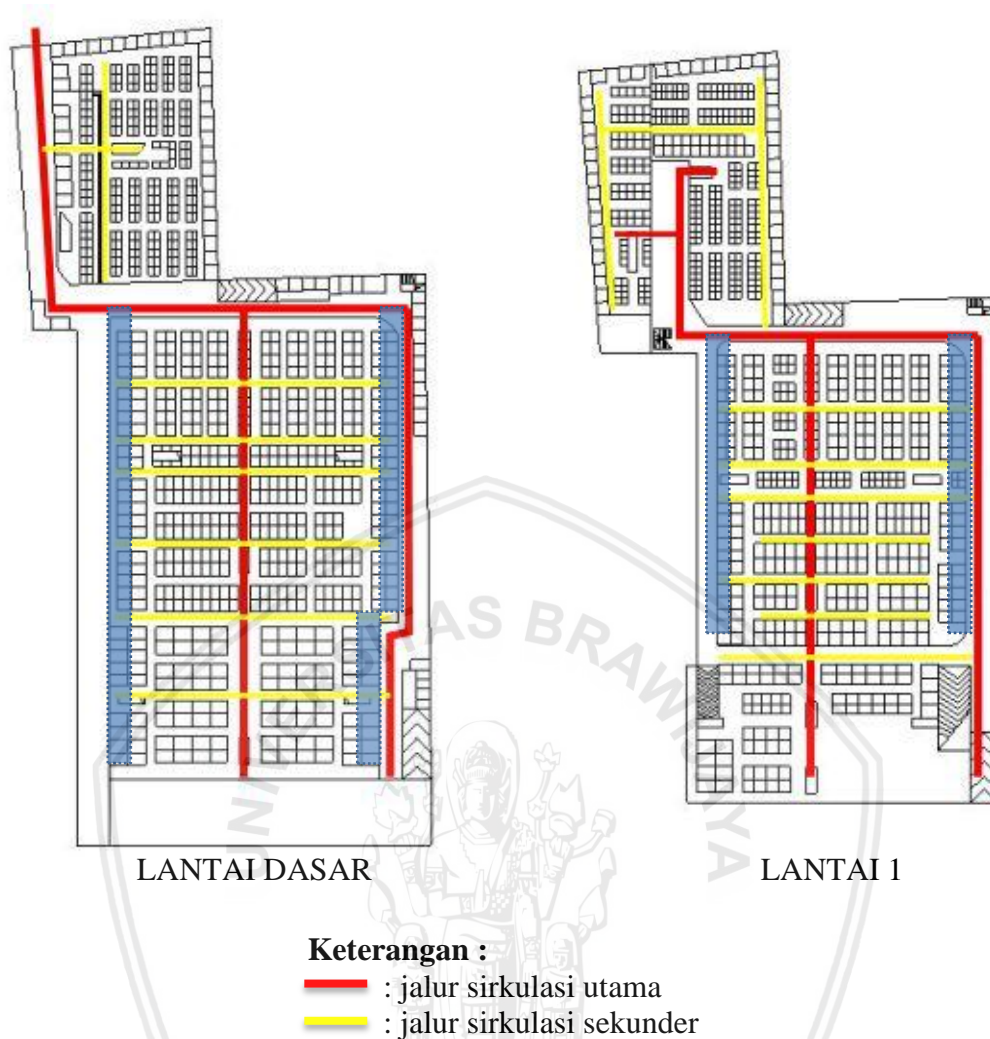
**LANTAI 1**

**Sumber :** Observasi, 2019

**Gambar 4.17** Hubungan Ruang dan Jalan pada Pasar Terpadu Dinoyo

Rangkaian alur yang terbentuk pada Pasar Terpadu Dinoyo bersifat fleksibel, yang artinya sirkulasi antar ruang saling terhubung, baik pada lantai dasar maupun lantai satu. Dengan alur sirkulasi yang bersifat fleksibel maka nilai strategis dari tiap ruang dagang dapat dikatakan relatif seimbang.

Jalur yang sering digunakan pada Pasar Terpadu Dinoyo yang juga merupakan jalur sirkulasi utama membagi tepat di tengah bangunan, untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada gambar 4.17 di bawah ini.



**Sumber :** Observasi, 2019

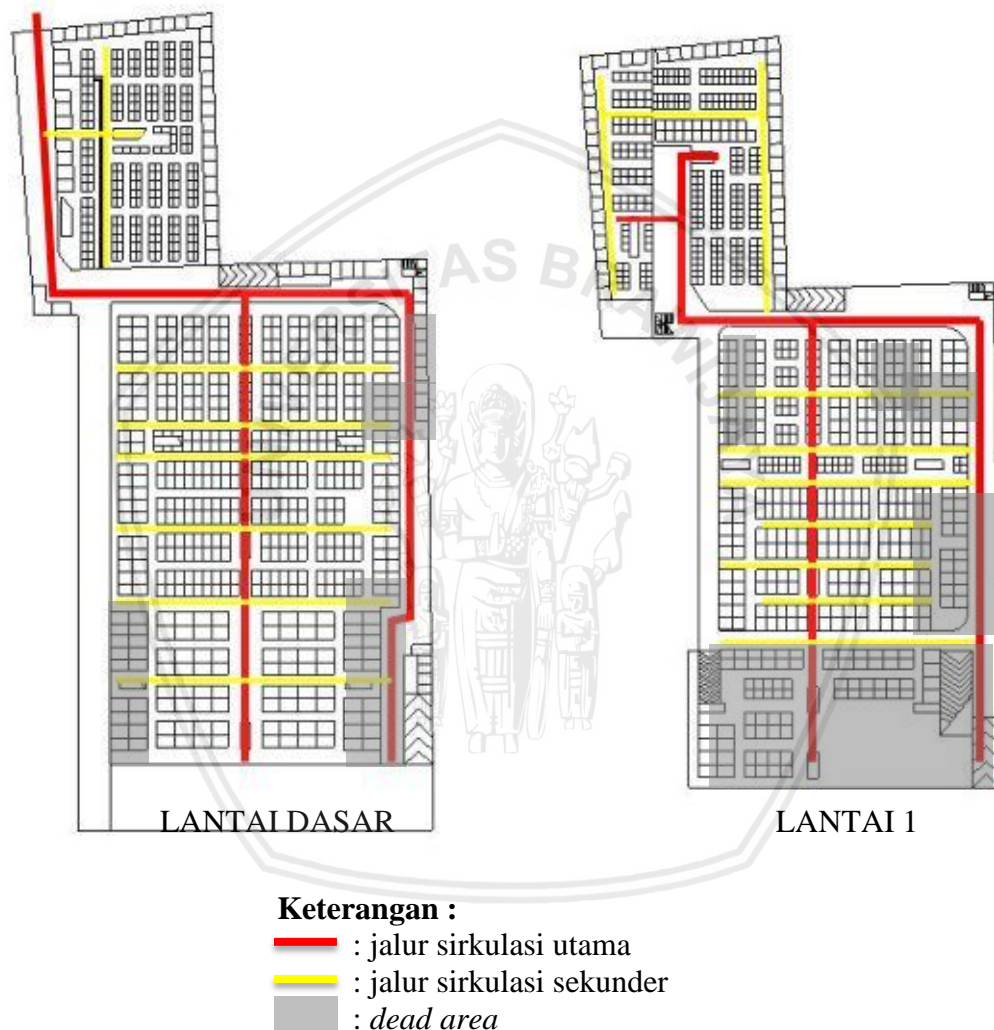
**Gambar 4.18** Jalur sirkulasi utama dan sekunder Pasar Terpadu Dinoyo

Secara umum, sirkulasi dalam Pasar cukup baik, koridor utama berada di tengah-tengah dan cukup menjangkau zona sekelilingnya. Dari segi dimensi lebar antara koridor utama dan koridor sekunder sesuai dengan standar yang diperlukan untuk sirkulasi pasar tradisional. Koridor utama memiliki dimensi 4 m bahkan 5 meter untuk koridor kendaraan. Sedangkan untuk koridor sekunder memiliki lebar 1,5m -1,75m. Penataan deret ruang niaga pun cukup proporsional untuk dapat memberikan akses bagi pengunjung. Simpul pertemuan sirkulasi tidak terlalu banyak dan bisa memberikan kesinambungan akses agar merata ke seluruh kios.

Terkait dengan rangkaian deret toko baik di lantai dasar maupun lantai 1 sebenarnya sudah cukup baik, koridor dan akses yang disediakan sudah dapat menunjang untuk pemerataan pengunjung. Hanya saja pada area yang diberi warna

biru, deret kios yang menghadap ke koridor kendaraan cenderung tidak berfungsi secara maksimal karena akses yang saling bertabrakan antar pengunjung pejalan kaki dan kendaraan. Hal tersebut menimbulkan ketidaknyamanan, sehingga kios pada sisi yang menghadap ke luar jauh lebih sepi, pedagang pun enggan menempati kios-kios di deretan tersebut.

Untuk memperjelas tentang hubungan deret toko dan alur denan kecenderungan terjadinya *dead area* dapat dilihat melalui penjelasan gambar berikut



**Sumber :** Analisis, 2019

**Gambar 4.19** Hubungan sirkulasi dan zona non strategis Pasar Terpadu Dinoyo

Persebaran sirkulasi sudah cukup baik dapat menjangkau seluruh area dengan merata, namun masih ditemukan *dead area* pada zona yang diarsir. Menjadi non strategis karena pada area tersebut di dominasi dengan kios yang tidak berpenghuni. Jika dilihat, titik-titik *dead area* berada di deretan unit toko di sisi luar yang berbatasan dengan sirkulasi kendaraan. Dapat disimpulkan bahwa sirkulasi eksisting cukup baik untuk mengalirkan arus pengunjung ke semua zona, namun masih ada



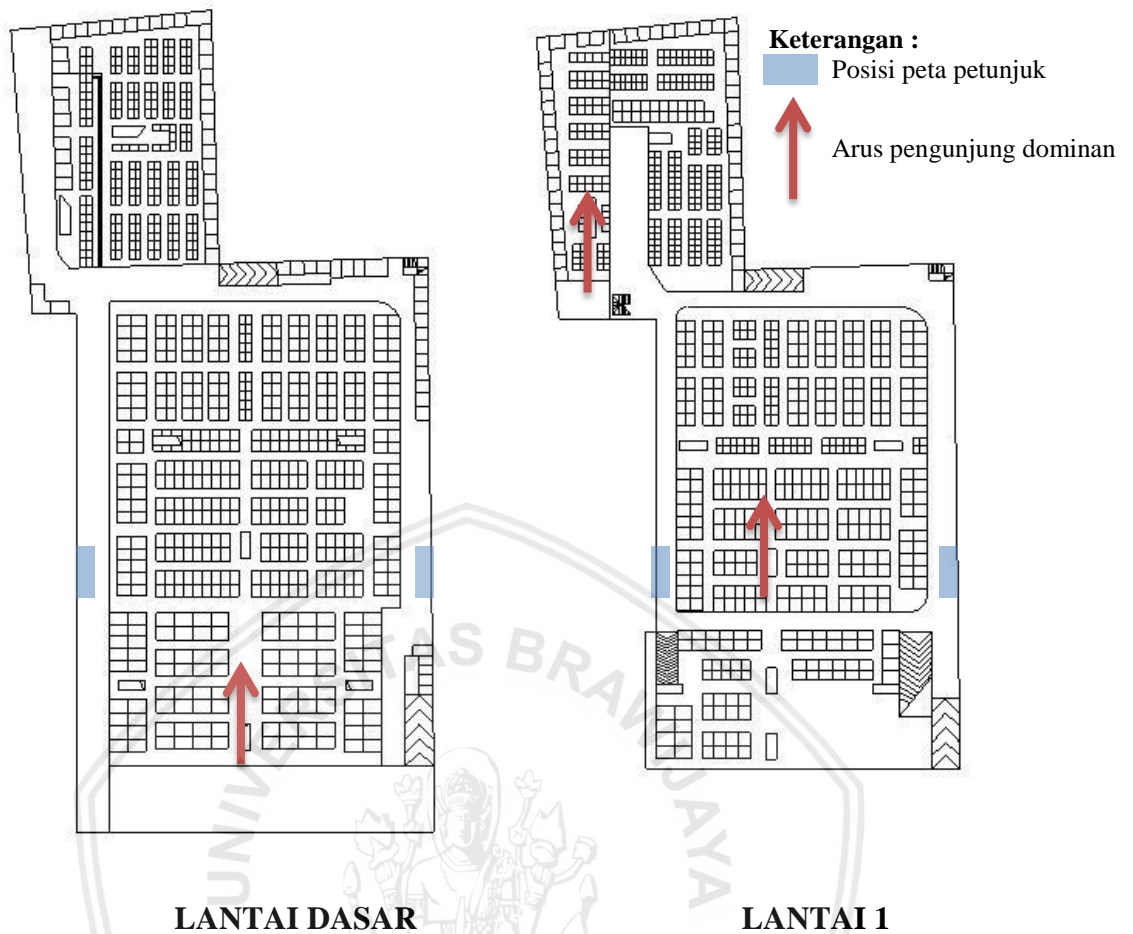
potensi ketidak merataan arus pengunjung pada konfigurasi toko di bagian koridor utama kendaraan.

#### 4.1.3 Akses Visual

Kondisi Pasar Terpadu Dinoyo yang didominasi dengan koridor tertutup tentu saja memerlukan adanya penunjang untuk akses visual dalam membantu mempermudah pengunjung dalam pencarian komoditas dagang yang ingin dibeli. Akses visual ini bisa berupa kontras bentuk, warna maupun sistem penanda dan perletakkannya yang sesuai.

Akses visual berhubungan dengan sistem penanda sebagai penunjang visual yang dapat membantu mempermudah kegiatan di dalam pasar. Pengelompokan sistem penanda secara umum ada empat poin, yaitu *information*, *direction*, *identification* dan *regulation*. *Information* petunjuk yang memberikan informasi tentang layanan dan fasilitas yang ada, semisal peta atau denah lokasi. *Direction*, petunjuk yang menjelaskan atau menunjukkan arah atau lokasi fasilitas semacam papan petunjuk arah. *Identification*, merupakan penanda fasilitas semisal papan nama toko, penanda toilet, dsb. *Regulation*, berupa media penyampaian peraturan atau petunjuk keselamatan, seperti papan peraturan, papan penanda bahaya, penanda pintu darurat, dsb.

Akses visual atau adanya sistem penanda pada Pasar Terpadu Dinoyo akan sangat membantu karena memiliki jumlah lantai majemuk untuk ruang dagangnya. Di Pasar Terpadu Dinoyo sendiri sudah disediakan peta petunjuk dengan fungsi *information*, *direction*, *identification* maupun *regulation* di tiap lantai fungsional ruang dagang sebagai bantuan untuk melihat seluruh komoditas yang disediakan di Pasar Terpadu Dinoyo serta dilengkapi petunjuk evakuasi dari bahaya kebakaran. Di sejumlah toko juga memberikan papan nama sendiri. Namun sayang secara keseluruhan masih belum dimaksimalkan, seperti misalnya untuk peta petunjuk yang disediakan belum bisa berfungsi secara maksimal karena peletakkannya yang kurang strategis dan informasi yang dicantumkan kurang sesuai dengan kondisi eksisting. Zona komoditas yang ditunjukkan di peta kurang sesuai dengan keadaan di lapangan, sehingga sistem penanda yang disediakan menjadi tidak berfungsi dengan baik.



Sumber : Observasi, 2019

**Gambar 4.20** Letak Peta Petunjuk Pengelompokan Komoditas

*Signage* pada Pasar Terpadu Dinoyo pada kelompok *information* atau peta denah pasar berada di lantai dasar dan lantai satu. Pada papan yang ditempel di dinding dengan ukuran yang cukup besar yaitu 3 meter x 1,5 meter. Penempatannya berada di area sirkulasi parkir atau sebelah timur pasar. Ada pula denah dalam media lembaran kertas A4 dan ditempelkan pada dinding salah satu kios di jalur sirkulasi utama. Hal ini kurang efektif dalam menyampaikan informasi karena untuk luasan yang cukup besar pada media A4 kurang dalam memberikan kejelasan informasi.



**Gambar 4.21** peta petunjuk pada lantai 1

**Gambar 4.22** denah di kertas a4

*Signage* pada kelompok *direction* atau papan penunjuk arah yang ada pada Pasar Terpadu Dinoyo yaitu penunjuk arah masuk pasar, penunjuk arah setiap lantai dari lantai dasar ke lantai dua, penunjuk arah toilet dan parkir serta jalur evakuasi. Penunjuk jalur evakuasi pada pasar ini kurang efektif karena terdapat signage yang rusak dan copot dan belum diperbaiki sehingga berbahaya jika terjadi musibah karena bingung untuk mengetahui alur evakuasi.



**Gambar 4.23** signage pintu masuk



**Gambar 4.24** papan penunjuk arah



**Gambar 4.25** signage jalur evakuasi



**Gambar 4.26** penunjuk arah toilet



**Gambar 4.27** signage sirkulasi parkir



**Gambar 4.28** signage yang rusak

Signage pada kelompok *identification* nomer ruangan, kamar kecil dan lantai. Nomer kios terdapat diatas pintu masuk kios. Signage ini memiliki masalah di

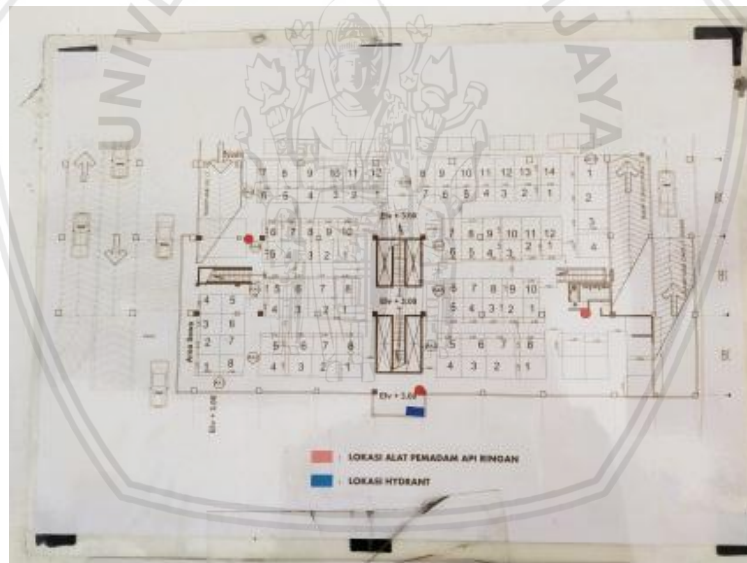
beberapa bagian pada peletakkannya yang tertutup oleh balok pintu. *Signage* pada kelompok *safety and regulatory* pada penunjuk keselamatan lokasi apar dan hydrant hanya menggunakan denah pada kertas hvs A4 yang ditempel pada dinding. Hal ini kurang efektif karena informasi terlalu kecil dan pengunjung tidak menyadari adanya informasi ini. *Signage* tangga darurat terletak tepat di depan tangga darurat.



**Gambar 4.29** *signage* tertutup tiang



**Gambar 4.30** *signage* tangga darurat



**Gambar 4.31** Informasi lokasi apar dan hydrant pada kertas A4

Kondisi eksisting Pasar Terpadu Dinoyo kurang tertata dengan baik pada zonifikasi ruang-ruangnya dan ditambah penanda atau *signage* yang ada sulit untuk diakses pengunjung secara visual. *Signage* sebaiknya diletakkan pada lokasi dengan potensi visual yang baik dan media yang baik juga sehingga dapat diakses dengan mudah oleh pengunjung. *Signage* yang baik diletakkan pada jalur sirkulasi utama dan sekunder. Dimensi atau ukuran *signage* tidak terlalu kecil sehingga mudah dibaca.

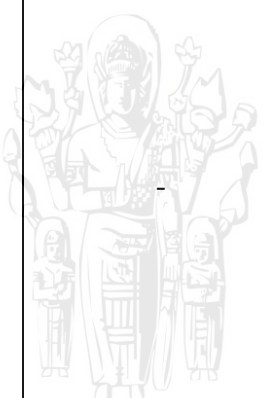
Perbaikan atau *maintenance* pada signage juga perlu diperhatikan agar informasi yang disediakan tetap informative dan efektif.

Berdasarkan dari observasi di lapangan ditemukan bahwa peletakan peta pasar sebagai informasi petunjuk pengelompokan komoditas Pasar Terpadu Dinoyo berada di pintu masuk utama untuk kendaraan, sedangkan arus pengunjung lebih dominan di pintu masuk untuk pengunjung pejalan kaki. Selain peletakannya yang kurang maksimal informasi pengelompokan komoditas yang ditunjukkan di peta petunjuk pengelompokan komoditas kurang faktual karena persebaran pedagang tidak sepenuhnya sesuai dari yang dicantumkan pada peta. Media penyampaian informasi juga kurang begitu menunjang dalam memberikan informasi yang jelas seperti denah yang dicetak pada selembar kertas berukuran A4.

#### 4.2 Analisis

Setelah mengidentifikasi data dari hasil observasi di lapangan, maka data yang diperoleh dianalisis dengan **6 aspek kriteria penilaian**, yaitu **aksesibilitas, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, estetika** dan **kecukupan**. Untuk 6 kriteria tersebut lebih detailnya bisa dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 4.1 Tabel Kriteria Penilaian

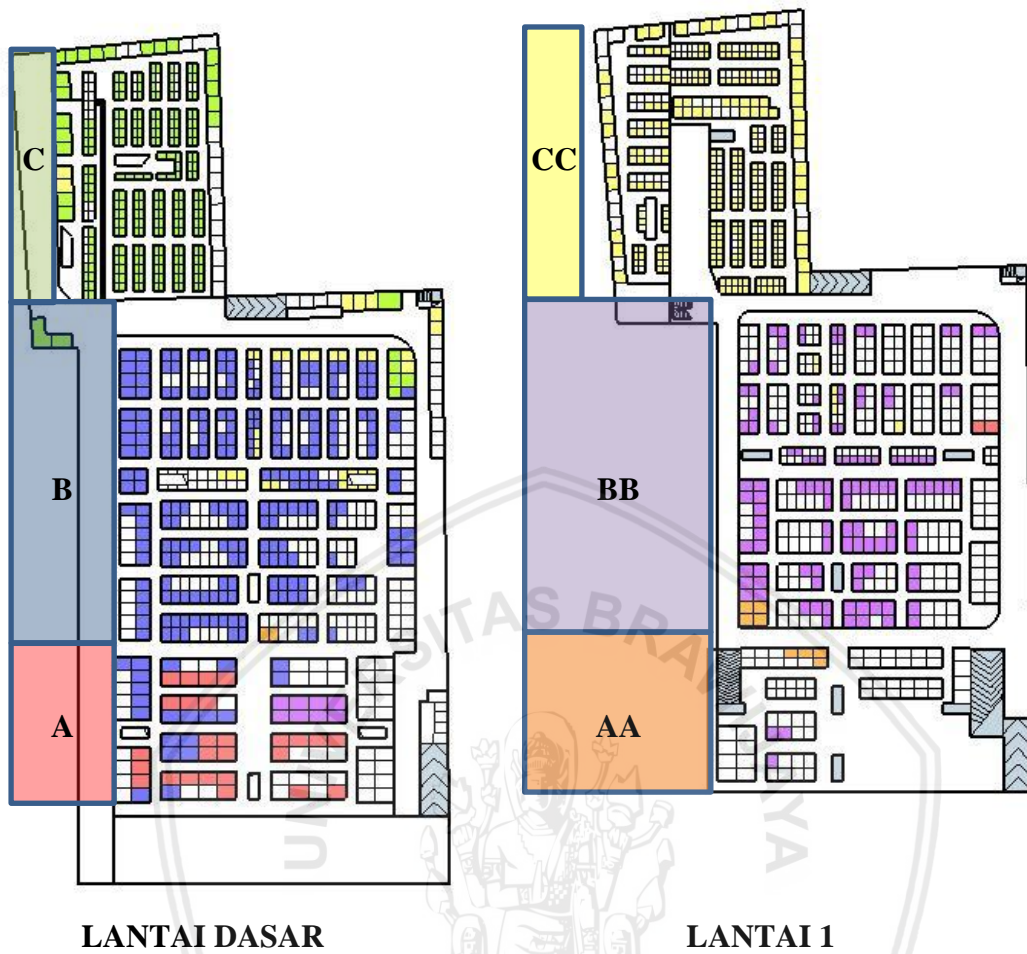
Sub Variabel	Kriteria					
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan
<b>Zonifikasi</b>	Seluruh fasilitas harus bisa di akses dan dimanfaatkan semua orang (SNI-8152-2015)	Pada zona basah dilengkapi dengan saluran air agar tidak menimbulkan genangan yang berpotensi mencelakakan pengguna fasilitas	Zona basah dan kering ditempatkan terpisah, dan untuk zona basah dilengkapi dengan sanitasi yang baik	Dikelompokkan secara terpisah berdasarkan komoditas agar tidak menimbulkan penumpukan maget kawasan di area tertentu (SNI-8152-2015)	Zonifikasi tidak menimbulkan penumpukan maget kawasan di area tertentu yang bisa mengganggu pandangan	Zonifikasi cukup memberikan kemudahan bagi pengunjung dalam mencari kebutuhan dan memberikan peluang kunjungan yang sama bagi para pedagang
<b>Pintu Masuk</b>	Pintu masuk dan sirkulasi harus disediakan untuk menjamin ketercapaian semua fasilitas (SNI-8152-2015)		-	Dimensi lebar yang ideal agar pengunjung tidak berdesakan dan penempatannya memungkinkan untuk eksplorasi ke setiap area	Terlihat jelas/dapat teridentifikasi dengan baik	Dimensi dan jumlahnya bisa mengakomodasi pengunjung pasar dengan baik

<b>Tangga</b>	Peletakan di zona yang ideal untuk memberikan akses yang merata ke setiap area	Terdapat tangga untuk menanggulangi bahaya bencana kebakaran	-	Ketinggian dan lebar tangga ideal dan dilengkapi dengan bordes	Penempatan dan orientasi tangga yang tepat sehingga dapat terlihat jelas	Peletakan di zona yang ideal agar bisa memenuhi kebutuhan akses vertikal
<b>Koridor</b>	Pintu masuk dan sirkulasi harus disediakan untuk menjamin ketercapaian semua fasilitas (SNI-8152-2015)	Lebar koridor memadai, minimal 1,5m (SNI 8152-2015) agar bisa menampung kepadatan pengunjung tanpa berdesakan, yang juga bisa memicu terjadinya kriminalitas	Dilengkapi dengan pencahayaan dan penghawaan yang memadai baik alami maupun buatan untuk menjaga kelembaban ruang	Lebar koridor memadai, minimal 1,5m (SNI 8152-2015) agar bisa menampung kepadatan pengunjung tanpa berdesakan	Dilengkapi dengan pencahayaan yang memadai untuk bisa melihat dengan jelas, keteraturan dimensi koridor untuk memperjelas jenis sirkulasi	Dimensi lebar cukup untuk mengakomodasi kebutuhan sirkulasi pengunjung sesuai dengan tingkat keramaian
<b>Rangkaian Ruang</b>	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi yang bisa menjamin akses semua ruang	Rangkaian ruang tidak berpotensi menyebabkan ruang mati dan kondisi yang sepi,	-	Rangkaian ruang dapat memberi kemudahan bagi pengunjung dalam eksplorasi barang	Rangkaian ruang teratur sehingga tidak ada raung yang saling menghalangi dan	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi yang bisa mewadahi kebutuhan



		sehingga dapat meminimalisir potensi terjadinya kriminalitas karena kondisi sepi		kebutuhan	mengganggu pandangan	aktivitas
<b>Sistem Penanda</b>	Dapat memberikan informasi dan petunjuk yang memudahkan akses ke setiap fasilitas	Tersedia petunjuk arah untuk membantu proses evakuasi dalam menanggulangi potensi bencana kebakaran	-	Informasi yang disediakan tidak membingungkan sehingga mempermudah kegiatan di dalam pasar	Informasi maupun petunjuk yang diberikan jelas dan mudah dipahami	Keberadaannya bisa menunjang kegiatan dalam pasar

Untuk mendapatkan penilaian secara mendetail, analisis di lakukan pada tiap-tiap blok yang sudah dibagi yaitu blok A, blok B dan blok C pada lantai dasar, serta blok AA, blok BB, dan blok CC pada lantai satu. Masing-masing aspek kriteria akan digunakan sebagai acuan untuk melakukan penilaian terhadap variabel dan sub variabel amatan di tiap-tiap blok pada Pasar Terpadu Dinoyo Malang, yaitu untuk **variabel elemen tata ruang** dalam meliputi **zonifikasi, pintu masuk, koridor, tangga,** dan **rangkaian ruang niaga**, serta untuk **variabel akses visual** yaitu **sistem penanda**. Untuk pembagian blok dapat dilihat pada gambar berikut ini :



**Blok A** : *fashion*, emas, kue kering, aneka

**Blok B** : emas, palen, plastik, pecah belah, perancangan, kopi, kue basah, buah, warung

**Blok C** : pisang, kelapa, tahu daging, ayam, ikan

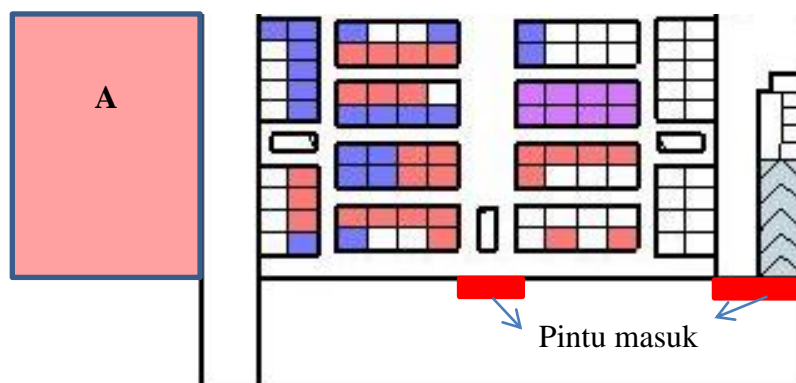
**Blok AA** : *fashion*, pecah belah, perancangan, benang, kue kering, abrahan

**Blok BB** : pakaian, sepatu/sandal, pecah belah, palen, ATK, jam, listrik, kemasan, perancangan, bumbu, kue kering, abrahan

**Blok CC** : sayur, tempe, bunga, bumbu, warung, aneka

**Gambar 4.32** Pembagian blok dan penataan komoditas eksisting

#### 4.2.1 Analisis Blok A



- Blok A** : *fashion*, emas, kue kering, aneka
- Blok B** : emas, palen, plastik, pecah belah, perancangan, kopi, kue basah, buah, warung
- Blok C** : pisang, kelapa, tahu daging, ayam, ikan
- Blok AA** : *fashion*, pecah belah, perancangan, benang, kue kering, abrakán
- Blok BB** : pakaian, sepatu/sandal, pecah belah, palen, ATK, jam, listrik, kemasan, perancangan, bumbu, kue kering, abrakán
- Blok CC** : sayur, tempe, bunga, bumbu, warung, aneka
- Blok A2** : sentra parkir, giling, bumbu dan daging, olahan (halal center), **pujasera**, café, aneka

**Gambar 4.33** Penataan komoditas eksisting Blok A

#### 1. Aksesibilitas

Aspek aksesibilitas berkaitan dengan ketersediaan dan kemudahan akses ke semua fasilitas serta kemampuan untuk mengakomodasi pengguna fasilitas secara menyeluruh. Seperti yang dicantumkan pada persyaratan umum SNI 8152-2015 tentang Pasar Rakyat yang menyebutkan bahwa sirkulasi harus bisa memudahkan pengunjung untuk bergerak leluasa, serta pada persyaratan teknis SNI 8152-2015 yang mengatur bahwa semua fasilitas harus dapat diakses dan dimanfaatkan secara universal, termasuk penyandang disabilitas dan lansia. Untuk Blok A aspek aksesibilitas dapat dijadikan kriteria penilaian pada semua sub variabel baik dari variabel elemen tata ruang maupun pada variabel akses visual.

**Zonifikasi** pada blok A masih kurang baik, dilihat dari adanya komoditas dagang yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan terdapat unit yang kosong di sisi kanan maupun kiri seperti yang ditunjukkan di gambar 4.33. Penyimpangan zona ini terpisah secara vertikal, ada jenis komoditas yang seharusnya berada di lantai satu justru menempati lantai dasar. Jenis komoditas yang tidak sesuai peruntukan zona dapat mengakibatkan kesenjangan aksesibilitas untuk jenis komoditas lain yang tidak menempati blok A.

**Pintu masuk** terdiri dari pintu masuk utama yang berada di muka bangunan dan pintu masuk sekunder dibagian belakang bangunan pasar. Pintu masuk utama yang berada di bagian muka bangunan menempati area blok A dan dibagi menjadi 2 pintu masuk untuk pengunjung pejalan kaki dan untuk kendaraan pengunjung. Penempatan pintu masuk utama untuk pejalan kaki berada di tengah dan untuk kendaraan di sisi kanan. Secara peletakan cukup baik karena bisa membagi jalur secara merata dan dapat diakses dengan baik dari segala arah.

**Tangga** di area blok A berjumlah 3 tangga yang terdiri dari 1 tangga utama di bagian tengah sirkulasi utama dan 2 tangga sekunder di koridor sirkulasi sekunder yang menghadap ke arah koridor luar. Secara perletakan untuk tangga utama cukup strategis karena dapat diakses dengan mudah dari segala arah. Namun secara kuantitas, jumlah tangga di blok A terlalu banyak dan dari segi penggunaannya relatif kurang bermanfaat.

**Koridor** yang ada di area blok A bisa memberikan akses ke seluruh ruang secara fleksibel, kejelasan hierarki terlihat dengan perbedaan dimensi lebar yang sangat jelas. Secara keseluruhan aspek aksesibilitas koridor sirkulasi di area blok A sudah baik untuk dapat saling menghubungkan seluruh fasilitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** secara keseluruhan sudah tertata dengan baik dengan pola grid dan membentuk sirkulasi yang bersifat fleksibel. Sirkulasi yang bersifat fleksibel ini memungkinkan bagi pengunjung untuk berkeliling pasar secara leluasa. Hanya saja unit kios di sisi luar sebelah kanan dan kiri yang berorientasi ke arah luar menghadap ke jalur sirkulasi kendaraan sehingga kurang bersahabat bagi pengunjung pejalan kaki.

**Sistem penanda** di area blok A terdapat papan penunjuk arah yang bersifat mengarahkan dan papan nama sebagai identitas. Secara penempatan terdapat penunjuk arah yang kurang bisa terbaca karena posisinya tertutup oleh pembalokan lantai satu. Dilihat dari informasi yang diberikan, masih kurang informatif karena terdapat komoditas yang tidak sesuai dengan peruntukannya atau seharusnya tidak berada di area tersebut.

## 2. Keselamatan

Persyaratan umum dan persyaratan teknis pada SNI 8152-2015 tentang Pasar Rakyat mencantumkan bahwa sirkulasi harus memudahkan dalam bergerak secara leluasa, serta fasilitas yang ada hendaknya dapat digunakan dan dinikmati secara universal termasuk penyandang disabilitas dan lansia. Dalam hal ini tersebut tentunya

tersirat tentang perlunya aspek keselamatan dalam perencanaan tata ruangnya agar seluruh fasilitas bisa digunakan seluruh kalangan, termasuk pengunjung yang berkebutuhan khusus dengan perasaan tenang dan aman. Dalam norma umum pun keselamatan pengguna pada fasilitas apa saja tentu selalu dipikirkan.

**Zonifikasi** pedagang di area blok A dikhususkan untuk pedagang dengan komoditas kering. Untuk penilaian aspek keselamatan yang menjadi poin amatan adalah kelengkapan utilitas untuk saluran air pada zona basah sehingga untuk aspek keselamatan pada sub variabel zonifikasi di area blok A ini tidak termasuk dalam standar penilaian.

**Pintu masuk** tidak memiliki standar dalam poin penilaian aspek keselamatan. Secara umum pada SNI 8152-2015 tentang Pasar Rakyat hanya menyebutkan keberadaan pintu masuk dapat menjamin ketercapaian ke semua fasilitas dalam pasar.

**Tangga** menjadi salah satu kriteria penting dalam aspek keselamatan untuk bangunan bertingkat, yaitu keberadaan tangga darurat atau sirkulasi vertikal yang langsung berhubungan dengan area terbuka untuk keperluan evakuasi. Sebagai sarana evakuasi vertikal di area blok A terdapat tangga utama dan ram yang langsung terhubung ke area luar atau area terbuka dan dapat digunakan sebagai jalur evakuasi.

**Koridor** untuk sirkulasi di area blok A relatif cukup memadai berdasarkan SNI 8152-2015. Secara dimensional lebar koridor di area blok A paling kecil 1,5 m dan relatif cukup untuk mawadahi arus pengunjung Pasar Terpadu Dinoyo tanpa harus berdesakan, yang artinya bisa meminimalisir potensi terjadinya kriminalitas. Hanya saja pada beberapa titik dapat ditemui tumpukan barang dagangan yang memakan lebar koridor sirkulasi. Namun secara umum koridor sirkulasi di area blok A sudah cukup memenuhi kriteria untuk aspek keselamatan.

**Rangkaian ruang niaga** untuk aspek keselamatannya sedikit banyak memiliki kriteria yang sama dengan sub variabel koridor. Inti dari rangkaian ruang niaga yaitu bagaimana menciptakan sirkulasi yang memiliki alur yang baik untuk bisa dilalui pengunjung secara merata sehingga tidak terjadi *dead area* dan kondisi yang sepi dan berpotensi terjadi kriminalitas. Secara umum untuk area blok A memiliki rangkaian ruang yang sesuai dengan kriteria tersebut.

**Sistem penanda** di area blok A terdapat papan penunjuk arah yang bersifat mengarahkan dan papan nama sebagai identitas. Keberadaan sistem penanda bisa membantu dalam menunjang informasi area pasar dan bisa memenuhi kriteria

aksesibilitas, namun masih kurang informatif karena terdapat komoditas yang tidak sesuai dengan peruntukannya atau seharusnya tidak berada di area tersebut.

### 3. Kesehatan

Kriteria untuk aspek kesehatan secara umum berhubungan dengan sistem utilitas pada fasilitas. Ketersediaan sistem pembuangan air untuk area dengan jenis komoditas basah, sehingga tidak menimbulkan genangan air dan kekumuhan. Sistem penghawaan yang baik untuk menjaga kelembaban ruang fasilitas. Secara tidak langsung hal-hal tersebut bisa memberikan dampak untuk kesehatan. Untuk pembahasan aspek kesehatan secara umum sub variabel yang berhubungan yaitu pada zonifikasi dan koridor.

**Zonifikasi** pada blok A diperuntukkan untuk jenis komoditas kering, sehingga tidak diperlukan adanya saluran pembuangan air. Kriteria kesehatan untuk blok A sudah baik dengan adanya sistem pencahayaan dan penghawaan buatan untuk menjaga kondisi ruang area blok A.

**Koridor** area blok A dilengkapi dengan sistem pencahayaan dan penghawaan yang cukup sehingga kondisi ruang koridor terjaga. Hal ini menunjukkan bahwa koridor area blok A memenuhi kriteria penilaian aspek kesehatan.

### 4. Kenyamanan

Aspek kenyamanan merupakan hal yang sangat penting untuk menjaga pengunjung agar mau untuk melakukan aktivitas secara repetitif. Kejelasan pengelompokan komoditas dan penunjang informasinya akan memberikan kenyamanan dalam berkegiatan di dalam pasar dalam hal ini pengunjung melakukan aktivitas belanja. Pentingnya kejelasan pengelompokan jenis komoditas juga disebutkan dalam SNI 8152-2015. Disamping itu dimensi ruang yang ideal untuk melakukan aktivitas juga diperlukan sebagai standar kenyamanan dimana pengunjung bisa beraktivitas tanpa harus berdesakan. Pada tiap-tiap sub variabel untuk area blok A memiliki standar kenyamanan masing-masing.

**Zonifikasi** pada area blok A masih ditemui jenis komoditas yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Terdapat potensi terbentuknya magnet kawasan di sebagian titik dan menjadikan area lain juga terdampak dari segi tingkat kunjungannya, terutama untuk komoditas yang seharusnya berada di lantai atasnya namun menempati area blok A. Jadi secara keseluruhan tingkat kenyamanan di area blok A masih kurang memenuhi kriteria kenyamanan.

**Pintu masuk** yang berada di area blok A terbagi menjadi pintu masuk utama untuk pejalan kaki dan pintu masuk kendaraan. Secara dimensional 4 m -5 m sudah cukup memenuhi standar dimensi lebar yang ideal. Penempatan pintu masuk pun juga jelas yang berada di tengah-tengah dan mampu menjangkau seluruh area secara menyeluruh dan seimbang. Untuk standar kenyamanan pintu masuk di area blok A sudah memenuhi kriteria.

**Tangga** di area blok A cukup memenuhi kriteria untuk aspek kenyamanan. Tangga utama dan sekunder secara keseluruhan memiliki dimensi lebar yang sesuai standar, dengan tinggi pijakan dan lebar pijakan yang cukup ideal, selain itu juga terdapat bordes.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok A cukup memenuhi kriteria kenyamanan. Dimensi lebar koridor sirkulasi yang disediakan sesuai standard an bisa digunakan untuk mewadahi kegiatan dalam pasar tanpa harus berdesakan. Hanya saja pada sebagian besar area, pedagang menggunakan lebar sirkulasi untuk *disolay* dagangan, sehingga lebar koridor untuk sirkulasi berkurang.

**Rangkaian ruang niaga** untuk Pasar Terpadu Dinoyo secara umum menggunakan pola grid, dan membentuk sirkulasi yang fleksibel Pada bagian area blok A alur sirkulasi yang terbentuk dari rangkaian ruang niaga bersifat fleksibel, sehingga memungkinkan pengunjung untuk eksplorasi pasar secara bebas

**Sistem penanda** di area blok A bisa memberikan informasi penunjang untuk membantu mengidentifikasi jenis komoditas yang disediakan di area tersebut. Pada dasarnya keberadaan sistem penanda di blok A sudah memenuhi kriteria, hanya saja karena pengelompokan komoditas yang tidak konsisten menjadikan fungsi penanda ini menjadi kurang maksimal.

## 5. Estetika

Aspek estetika tidak memiliki standar yang khusus untuk pasar, namun secara umum kejelasan dan kesesuaian menjadi kriteria yang sepatutnya diperhatikan. Kejelasan dan kesesuaian yang dimaksud berupa elemen-elemen yang terkait dengan sub variabel amatan.

**Zonifikasi** di blok A belum memenuhi kriteria estetika karena kesesuaian dalam pengelompokan jenis komoditas belum sesuai dengan seharusnya, terdapat jenis komoditas yang bukan seharusnya berada di area tersebut.

**Pintu masuk** di blok A cukup memenuhi kriteria estetika, dengan posisinya yang berada di tengah-tengah cukup menjelaskan fungsinya sebagai akses utama,

disamping itu posisinya yang berada di tengah bisa membagi arus pengunjung secara merata.

**Tangga** di area blok A terdiri dari tangga utama dan tangga sekunder. Berdasarkan kriteria untuk aspek estetika, tangga utama sudah memenuhi karena posisinya cukup ideal dan dapat terlihat jelas sebagai tangga utama. Tangga sekunder yang berada di sisi kanan dan kiri kurang begitu terlihat dan cenderung jarang digunakan.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok A cukup memenuhi kriteria estetika. Antara koridor utama dan sekunder dapat dibedakan berdasarkan dimensi lebarnya. Untuk pencahayaan menggunakan pencahayaan buatan dan cukup untuk menunjang aktivitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok A memenuhi kriteria estetika dengan penataan yang teratur dan tidak ada unit toko yang menghalangi pandangan dan jalur sirkulasi.

**Sistem penanda** di area blok A menggunakan media spanduk atau *banner* dengan penggunaan warna yang sama dengan blok lainnya. Dengan tulisan yang berukuran relatif kecil, informasi yang disampaikan kurang bisa diakses semua kalangan.

## 6. Kecukupan

**Zonifikasi** di blok A belum memenuhi kriteria kecukupan karena kesesuaian dalam pengelompokan jenis komoditas belum sesuai dengan seharusnya. Bagi pengunjung akan kesulitan mencari jenis komoditas yang sama untuk membandingkan harga, dan untuk pedagang berdampak pada tingkat kunjungan yang berbeda.

**Pintu masuk** di blok A cukup memenuhi kriteria kecukupan, dengan posisinya yang berada di tengah-tengah cukup menjelaskan fungsinya sebagai akses utama dan posisinya yang berada di tengah bisa membagi arus pengunjung secara merata.

**Tangga** di area blok A terdiri dari tangga utama dan tangga sekunder. Berdasarkan kriteria untuk aspek kecukupan, tangga utama dan sekunder sudah memenuhi karena bisa mengakomodasi kebutuhan akses vertikal bagi pelaku kegiatan di dalam pasar.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok A cukup memenuhi kriteria kecukupan dalam menunjang aktivitas di dalam pasar.



**Rangkaian ruang niaga** di area blok A cukup memenuhi kriteria kecukupan dengan penataan yang teratur dan membentuk jalur sirkulasi yang bisa mengakomodasi kegiatan di dalam pasar.

**Sistem penanda** di area blok A memenuhi kriteria kecukupan, namun karena zonifikasi yang kurang konsisten menjadikan informasi pada sistem penanda dalam pasar kurang berfungsi maksimal.

**Tabel 4.2** *Tabel Pemenuhan Kriteria Penilaian blok A*

Sub Variabel	Kriteria					
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan
<b>Zonifikasi</b>	Terdapat penyimpangan komoditas yang berpotensi menyebabkan penumpukan aktifitas sehingga beberapa area menjadi jarang diakses	-	Sistem pencahayaan dan penghawaan buatan bisa menjaga kondisi ruang dengan baik	Komoditas belum terzonifikasi dengan baik sehingga menimbulkan penumpukan maget kawasan di area tertentu	Zonifikasi komoditas tidak konsisten menimbulkan penumpukan maget kawasan di area tertentu	Zonifikasi kurang bisa memberikan kemudahan berbelanja bagi pengunjung dan tidak memberi peluang kunjungan yang sama bagi para pedagang
<b>Pintu Masuk</b>	Pintu masuk dapat menjamin ketercapaian seluruh area	-	-	Dimensi lebar ideal sehingga pengunjung tidak berdesakan dan	Posisinya di tengah-tengah cukup menjelaskan fungsinya sebagai	Dimensi dan peletakannya cukup untuk bisa mengakomodasi

				posisinya memungkinkan untuk bebas eksplorasi	akses utama	akses pengunjung pasar dengan baik
<b>Tangga</b>	Peletakannya bisa memberikan akses yang merata ke setiap area	Terdapat tangga / akses yang mengarah ke area luar untuk evakuasi bahaya bencana kebakaran	-	Ketinggian dan lebar tangga cukup bisa digunakan secara beriringan tanpa berdesakan	Tangga utama terlihat jelas, namun tangga sekunder kurang terlihat sehingga kurang difungsikan	Keberadaan tangga bisa memenuhi kebutuhan akses vertikal, namun kuantitasnya terlalu banyak dan kurang efisien
<b>Koridor</b>	Koridor sirkulasi bisa memberikan akses ke semua fasilitas	Lebar koridor bisa menampung pengunjung tanpa berdesakan sehingga dapat meminimalisir potensi kriminalitas	Dilengkapi dengan pencahayaan buatan dan penghawaan buatan yang cukup untuk menjaga kondisi ruang	Lebar koridor bisa menampung kepadatan pengunjung tanpa berdesakan	Pencahayaan cukup untuk bisa melihat dengan jelas	Dimensi lebar bisa mengakomodasi kebutuhan sirkulasi pengunjung sesuai dengan tingkat keramaian
<b>Rangkaian Ruang</b>	Rangkaian ruang menciptakan jalur	Rangkaian ruang menciptakan jalur	-	Rangkaian ruang menciptakan jalur	Penataan ruang niaga teratur	Rangkaian ruang menciptakan jalur

	sirkulasi yang bersifat fleksibel sehingga akses ke semua area terjamin	sirkulasi fleksibel sehingga bisa meminimalisir potensi terjadinya kriminalitas karena kondisi sepi		sirkulasi fleksibel sehingga dapat memudahkan pengunjung dalam eksplorasi barang kebutuhan		sirkulasi yang bisa mewadahi kebutuhan aktivitas
<b>Sistem Penanda</b>	Sistem penanda dapat menunjang informasi terkait akses ke semua fasilitas	Terdapat penunjuk arah untuk membantu proses evakuasi	-	Informasi membingungkan karena zonifikasi komoditas yang tidak konsisten	Penempatan dan pemberian warna kurang menunjang kejelasan dan kemudahan pemahaman informasi	Keberadaannya kurang bisa menunjang kegiatan dalam pasar

Pada hasil penilaian kriteria diatas dapat diketahui untuk aspek tata ruang area blok A yang memenuhi ataupun tidak memenuhi kriteria penilaian, sehingga dapat ditentukan sub-variabel yang menjadi permasalahan utama dalam penataan ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo pada area blok A berdasarkan nilai tersebut.

**Tabel 4.3** Tabel penilaian kriteria untuk area blok A

Sub Variabel	Kriteria						Penilaian	
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan	$\Sigma$	%
<b>Zonifikasi</b>	×	-	√	×	×	×	1/5	20
<b>Pintu Masuk</b>	√	-	-	√	√	√	4/4	100

<b>Tangga</b>	√	√	-	√	×	√	4/5	80
<b>Koridor</b>	√	√	√	√	√	√	6/6	100
<b>Rangkaian Ruang</b>	√	√	-	√	√	√	5/5	100
<b>Sistem Penanda</b>	√	√	-	×	×	×	2/5	40

**Keterangan :**

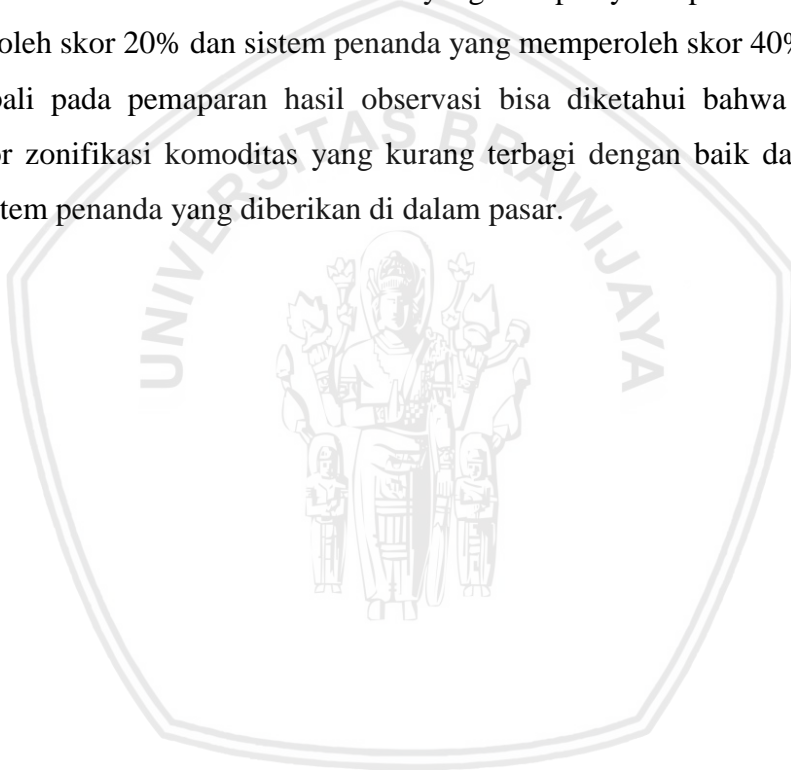
√ : Memenuhi kriteria

× : Tidak memenuhi kriteria

- : Tidak memiliki standar kriteria

Berdasarkan hasil analisis nilai terendah yang didapat yaitu pada sub variabel zonifikasi yang nilai kesesuaiannya dengan kriteria penilaian memperoleh skor 20% dan sistem penanda yang memperoleh skor 40%.

Jika kembali pada pemaparan hasil observasi bisa diketahui bahwa penyebab minimnya skor untuk sub variabel sistem penanda dikarenakan faktor zonifikasi komoditas yang kurang terbagi dengan baik dan kurang konsisten, sehingga berdampak pada ketidak sesuaian informasi pada sistem penanda yang diberikan di dalam pasar.



#### 4.2.2 Analisis Blok B



- Blok A** : *fashion*, emas, kue kering, aneka
- Blok B** : emas, palen, plastik, pecah belah, perancangan, kopi, kue basah, buah, warung
- Blok C** : pisang, kelapa, tahu daging, ayam, ikan
- Blok BA** : *fashion*, pecah belah, perancangan, benang, kue kering, abrakan
- Blok BB** : pakaian, sepatu/sandal, pecah belah, palen, ATK, jam, listrik, kemasan, perancangan, bumbu, kue kering, abrakan
- Blok CC** : sayur, tempe, bunga, bumbu, warung, aneka
- Blok B2** : sentra parkir, giling, bumbu dan daging, olahan (halal center), **pujasera**, café, aneka

**Gambar 4.34** Penataan komoditas eksisting Blok B

##### 1. Aksesibilitas

**Zonifikasi** pada blok B masih kurang baik, dilihat dari adanya komoditas dagang yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan terdapat unit yang kosong di sisi kanan. Penyimpangan zona ini terpisah secara vertikal, ada jenis komoditas yang seharusnya berada di lantai satu menempati lantai dasar. Jenis komoditas yang tidak sesuai peruntukan zona dapat mengakibatkan kesenjangan aksesibilitas untuk jenis komoditas lain yang seharusnya berada di lantai atas.

**Tangga** di area blok B berjumlah 4 tangga yang terdiri dari 3 tangga utama di bagian sirkulasi utama dan 1 tangga di pojok kanan belakang dekat sirkulasi kendaraan sebagai tangga darurat. Secara perletakan untuk tangga utama cukup strategis karena dapat diakses dengan mudah dari segala arah. Namun secara kuantitas, jumlah tangga di blok B terlalu banyak dan dari segi penggunaannya relatif kurang bermanfaat.

**Koridor** yang ada di area blok B bisa memberikan akses ke seluruh ruang secara fleksibel, hanya saja secara dimensi untuk sirkulasi utama dan sekunder

kurang terlihat perbedaannya. Secara keseluruhan aspek aksesibilitas koridor sirkulasi di area blok B cukup baik untuk dapat saling menghubungkan seluruh fasilitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** secara keseluruhan sudah tertata dengan baik dengan pola grid dan membentuk sirkulasi yang bersifat fleksibel, sama seperti rangkaian ruang Pasar Terpadu Dinoyo secara keseluruhan.

**Sistem penanda** di area blok B secara penempatan terdapat penunjuk arah yang kurang bisa terbaca karena posisinya tertutup oleh pembalokan lantai satu. Dilihat dari informasi yang diberikan, masih kurang informatif karena ada komoditas yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

## 2. Keselamatan

**Zonifikasi** pedagang di area blok B dikhususkan untuk pedagang dengan komoditas kering, sehingga sub variabel zonifikasi di area blok B tidak masuk dalam standar penilaian.

**Pintu masuk** tidak memiliki standar dalam poin penilaian aspek keselamatan. Secara umum pada SNI 8152-2015 tentang Pasar Rakyat hanya menyebutkan keberadaan pintu masuk dapat menjamin ketercapaian ke semua fasilitas dalam pasar dan di area blok B yang merupakan bagian tengah pasar tidak terdapat pintu masuk.

**Tangga** menjadi salah satu kriteria penting dalam aspek keselamatan untuk bangunan bertingkat, yaitu keberadaan tangga darurat atau sirkulasi vertikal yang langsung berhubungan dengan area terbuka untuk keperluan evakuasi. Sebagai sarana evakuasi vertikal di area blok B terdapat tangga darurat yang terhubung ke sirkulasi kendaraan dengan dimensi yang cukup lebar untuk menghubungkan ke area luar atau area terbuka.

**Koridor** untuk sirkulasi di area blok B cukup memadai berdasarkan SNI 8152-2015. Secara dimensional lebar koridor di area blok B relatif bisa mawadahi arus pengunjung Pasar Terpadu Dinoyo tanpa harus berdesakan, yang artinya bisa meminimalisir potensi terjadinya kriminalitas. Hanya saja pada beberapa titik dapat ditemui tumpukan barang dagangan yang memakan lebar koridor sirkulasi. Namun secara umum koridor sirkulasi di area blok B sudah cukup memenuhi kriteria untuk aspek keselamatan.

**Rangkaian ruang niaga** untuk aspek keselamatannya sedikit banyak memiliki kriteria yang sama dengan sub variabel koridor. Inti dari rangkaian ruang

niaga yaitu bagaimana menciptakan sirkulasi yang memiliki alur yang baik untuk bisa dilalui pengunjung secara merata sehingga tidak terjadi *dead area* dan kondisi yang sepi dan berpotensi terjadi kriminalitas. Secara umum untuk area blok B memiliki rangkaian ruang yang sesuai dengan kriteria tersebut.

**Sistem penanda** secara spesifik tidak memiliki kriteria untuk penilaian aspek keselamatan, namun untuk penggunaan bahan sebaiknya yang tidak berbahaya atau pemasangannya diperhatikan kekuatannya agar tidak muncul kemungkinan jatuh dan mencederai pengguna fasilitas. Media yang digunakan untuk sistem penanda pada area blok B menggunakan media spanduk atau *banner* yang ditempel secara langsung di balok atau digantungkan di langit-langit. Untuk sistem penanda yang digantungkan diberikan pengaku berupa papan kayu yang tipis atau triplek. Untuk penilaian aspek keselamatan pada area blok B relatif memenuhi kriteria keselamatan.

### 3. Kesehatan

Untuk pembahasan aspek kesehatan secara umum sub variabel yang berhubungan yaitu pada zonifikasi dan koridor.

**Zonifikasi** pada blok B diperuntukkan untuk jenis komoditas kering, sehingga tidak diperlukan adanya saluran pembuangan air. Kriteria kesehatan untuk blok B sudah baik dengan adanya sistem pencahayaan dan penghawaan buatan untuk menjaga kondisi ruang area blok B.

**Koridor** area blok B dilengkapi dengan sistem pencahayaan dan penghawaan yang cukup sehingga kondisi ruang koridor terjaga. Hal ini menunjukkan bahwa koridor area blok B memenuhi kriteria penilaian aspek kesehatan.

### 4. Kenyamanan

Pada tiap-tiap sub variabel untuk area blok B memiliki standar kenyamanan masing-masing.

**Zonifikasi** pada area blok B masih ditemui jenis komoditas yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Terdapat potensi terbentuknya magnet kawasan di sebagian titik dan menjadikan area lain juga terdampak dari segi tingkat kunjungannya, terutama untuk komoditas yang seharusnya berada di lantai atasnya namun menempati area blok B. Jadi secara keseluruhan tingkat kenyamanan di area blok B masih belum memenuhi kriteria kenyamanan.

**Tangga** di area blok B cukup memenuhi kriteria untuk aspek kenyamanan. Tangga utama dan sekunder secara keseluruhan memiliki dimensi lebar yang sesuai

standar, dengan tinggi pijakan dan lebar pijakan yang cukup ideal, selain itu juga terdapat bordes.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok B cukup memenuhi kriteria kenyamanan. Dimensi lebar koridor sirkulasi yang disediakan sesuai standard dan bisa digunakan untuk mewadahi kegiatan dalam pasar tanpa harus berdesakan. Hanya saja pada sebagian besar area, pedagang menggunakan lebar sirkulasi untuk *display* dagangan, sehingga lebar koridor untuk sirkulasi berkurang.

**Rangkaian ruang niaga** untuk Pasar Terpadu Dinoyo secara umum menggunakan pola grid, dan membentuk sirkulasi yang fleksibel. Pada bagian area blok B alur sirkulasi yang terbentuk dari rangkaian ruang niaga bersifat fleksibel sehingga memungkinkan pengunjung untuk eksplorasi area tersebut secara bebas

**Sistem penanda** di area blok B bisa memberikan informasi penunjang untuk membantu mengidentifikasi jenis komoditas yang disediakan di area tersebut. Pada dasarnya keberadaan sistem penanda di blok B sudah memenuhi kriteria, hanya saja karena pengelompokan komoditas yang tidak konsisten menjadikan fungsi penanda ini menjadi kurang maksimal.

## 5. Estetika

**Zonifikasi** di blok B belum memenuhi kriteria estetika karena kesesuaian dalam pengelompokan jenis komoditas belum sesuai dengan seharusnya, terdapat jenis komoditas yang bukan seharusnya berada di area tersebut.

**Tangga** di area blok B terdiri dari tangga utama dan tangga darurat. Berdasarkan kriteria untuk aspek estetika, tangga utama sudah memenuhi karena posisinya cukup ideal dan dapat terlihat jelas sebagai tangga utama.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok B belum memenuhi kriteria estetika. Antara koridor utama dan sekunder kurang bisa dibedakan berdasarkan dimensi lebarnya yang realtif sama. Untuk pencahayaan menggunakan pencahayaan buatan dan cukup untuk menunjang aktivitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok B memenuhi kriteria estetika dengan penataan yang teratur dan tidak ada unit toko yang menghalangi pandangan dan jalur sirkulasi.

**Sistem penanda** di area blok B menggunakan media spanduk atau *banner* dengan penggunaan warna yang sama dengan blok lainnya. Dengan tulisan yang berukuran relatif kecil, informasi yang disampaikan kurang bisa diakses semua kalangan.



## 6. Kecukupan

**Zonifikasi** di blok B belum memenuhi kriteria kecukupan karena kesesuaian dalam pengelompokan jenis komoditas belum sesuai dengan seharusnya. Bagi pengunjung akan kesulitan mencari jenis komoditas yang sama untuk membandingkan harga, dan untuk pedagang berdampak pada tingkat kunjungan yang berbeda.

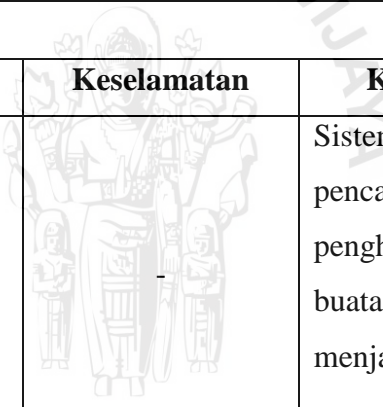
**Tangga** di area blok B terdiri dari tangga utama dan tangga sekunder. Berdasarkan kriteria untuk aspek kecukupan, tangga utama dan sekunder sudah memenuhi karena bisa mengakomodasi kebutuhan akses vertikal bagi pelaku kegiatan di dalam pasar.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok B cukup memenuhi kriteria kecukupan dalam menunjang aktivitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok B cukup memenuhi kriteria kecukupan dengan penataan yang teratur dan membentuk jalur sirkulasi yang bisa mengakomodasi kegiatan di dalam pasar.

**Sistem penanda** di area blok B memenuhi kriteria kecukupan, namun karena zonifikasi yang kurang konsisten menjadikan informasi pada sistem penanda dalam pasar kurang berfungsi maksimal.

**Tabel 4.4** Tabel Pemenuhan Kriteria Penilaian blok B

Sub Variabel	Kriteria					
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan
Zonifikasi	Terdapat penyimpangan komoditas yang berpotensi menyebabkan penumpukan		Sistem pencahayaan dan penghawaan buatan bisa menjaga kondisi ruang dengan baik	Komoditas belum terzonifikasi dengan baik sehingga ada potensi penumpukan	Zonifikasi komoditas tidak konsisten menimbulkan penumpukan maget kawasan di	Zonifikasi kurang bisa memberikan kemudahan berbelanja bagi pengunjung dan tidak memberi

	aktifitas sehingga beberapa area menjadi jarang diakses			maget kawasan di area tertentu	area tertentu	peluang kunjungan yang sama bagi para pedagang
<b>Pintu Masuk</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Tangga</b>	Peletakan nya bisa memberikan akses yang merata ke setiap area	Tangga darurat terhubung dengan akses mengarah ke area luar untuk evakuasi bahaya bencana kebakaran	-	Ketinggian dan lebar tangga cukup bisa digunakan secara beriringan tanpa berdesakan	Tangga utama terlihat jelas, namun tangga sekunder kurang terlihat sehingga kurang difungsikan	Keberadaan tangga bisa memenuhi kebutuhan akses vertikal, namun kuantitasnya terlalu banyak dan kurang efisien
<b>Koridor</b>	Koridor sirkulasi bisa memberikan akses ke semua fasilitas	Lebar koridor bisa menampung pengunjung tanpa berdesakan sehingga dapat meminimalisir potensi	Dilengkapi dengan pencahayaan buatan dan penghawaan buatan yang cukup untuk menjaga kondisi ruang	Lebar koridor bisa menampung kepadatan pengunjung tanpa berdesakan	Pencahayaan cukup untuk bisa melihat dengan jelas	Dimensi lebar bisa mengakomodasi kebutuhan sirkulasi pengunjung sesuai dengan tingkat keramaian

		kriminalitas				
<b>Rangkaian Ruang</b>	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi yang bersifat fleksibel sehingga akses ke semua area terjamin	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi fleksibel sehingga bisa meminimalisir potensi terjadinya kriminalitas karena kondisi sepi	-	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi fleksibel sehingga dapat memudahkan pengunjung dalam eksplorasi barang kebutuhan	Penataan ruang niaga teratur	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi yang bisa mewadahi kebutuhan aktivitas
<b>Sistem Penanda</b>	Sistem penanda dapat menunjang informasi terkait akses ke semua fasilitas	Terdapat penunjuk arah untuk membantu proses evakuasi	-	Informasi membingungkan karena zonifikasi komoditas yang tidak konsisten	Penempatan dan pemberian warna kurang menunjang kejelasan dan kemudahan pemahaman informasi	Keberadaannya kurang bisa menunjang kegiatan dalam pasar

Pada hasil penilaian kriteria diatas dapat diketahui aspek tata ruang area blok B yang memenuhi dan tidak memenuhi kriteria penilaian, sehingga dapat ditentukan sub-variabel yang menjadi permasalahan utama dalam penataan ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo pada area blok B berdasarkan nilai tersebut. Berikut penilaian untuk masing-masing kriteria di area blok B.

Tabel 4.5 Tabel penilaian kriteria untuk area blok B

Sub Variabel	Kriteria						Penilaian	
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan	$\Sigma$	%
Zonifikasi	×	-	√	×	×	×	1/5	20
Pintu Masuk	-	-	-	-	-	-	-	-
Tangga	√	√	-	√	×	√	4/5	80
Koridor	√	√	√	√	√	√	6/6	100
Rangkaian Ruang	√	√	-	√	√	√	5/5	100
Sistem Penanda	√	√	-	×	×	×	2/5	40

**Keterangan :**

- √ : Memenuhi kriteria  
 × : Tidak memenuhi kriteria  
 - : Tidak memiliki standar kriteria

Berdasarkan hasil analisis, nilai kriteria terendah untuk area blok B yang didapat yaitu pada sub variabel zonifikasi yang skor kesesuaiannya 20% dan sistem penanda yang memperoleh skor 40%.

Dari pemaparan hasil pengumpulan data di lapangan bisa diketahui bahwa penyebab minimnya skor untuk sub variabel sistem penanda dikarenakan faktor zonifikasi komoditas yang kurang terbagi dengan baik dan kurang konsisten, sehingga berdampak pada ketidak sesuaian informasi pada sistem penanda yang diberikan di dalam pasar.

### 4.2.3 Analisis Blok C



- Blok A** : fashion, emas, kue kering, aneka
- Blok B** : emas, palen, plastik, pecah belah, perancangan, kopi, kue basah, buah, warung
- Blok C** : pisang, kelapa, tahu daging, ayam, ikan
- Blok AA** : fashion, pecah belah, perancangan, benang, kue kering, abrakon
- Blok BB** : pakaian, sepatu/sandal, pecah belah, palen, ATK, jam, listrik, kemasan, perancangan, bumbu, kue kering, abrakon
- Blok CC** : sayur, tempe, bunga, bumbu, warung, aneka
- Blok B2** : sentra parkir, giling, bumbu dan daging, olahan (halal center), **pujasera**, café, aneka

**Gambar 4.35** Penataan komoditas eksisting Blok C

#### 1. Aksesibilitas

**Zonifikasi** pada blok C sudah baik, dilihat dari pengelompokan komoditas dagang yang sesuai dengan peruntukannya walau terdapat unit yang kosong di beberapa bagian. Zonifikasi pada area blok C yang homogen ini bisa memberikan peluang yang merata bagi para pedagang.

**Pintu masuk** di area C merupakan pintu masuk sekunder yang berada di belakang bangunan pasar. Secara umum memenuhi kriteria aksesibilitas karena bisa memberikan akses ke area blok C tanpa harus memutar jauh lewat area depan pasar.

**Tangga** di area blok C berjumlah 2 tangga yang bisa mengakomodasi kebutuhan akses vertikal untuk pengunjung di blok C.

**Koridor** yang ada di area blok C bisa memberikan akses ke seluruh ruang secara fleksibel. Secara keseluruhan aspek aksesibilitas koridor sirkulasi di area blok C cukup baik untuk dapat saling menghubungkan seluruh fasilitas di area tersebut.

**Rangkaian ruang niaga** secara keseluruhan sudah tertata dengan baik dengan pola grid dan membentuk sirkulasi yang bersifat fleksibel, sama seperti rangkaian ruang Pasar Terpadu Dinoyo secara keseluruhan.

**Sistem penanda** di area blok C dilihat dari informasi yang diberikan, masih kurang informatif karena ada komoditas yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Namun secara keberadaan di tiap-tiap zona sebagai penunjang informasi sudah memenuhi kriteria aksesibilitas.

## 2. Keselamatan

**Zonifikasi** pedagang di area blok C dikhususkan untuk pedagang dengan komoditas basah. Pada area blok C dilengkapi dengan saluran pembuangan air di sepanjang sirkulasi, sehingga area blok C memenuhi kriteria keselamatan.

**Pintu masuk** tidak memiliki standar dalam poin penilaian aspek keselamatan. Secara umum pada SNI 8152-2015 tentang Pasar Rakyat hanya menyebutkan keberadaan pintu masuk dapat menjamin ketercapaian ke semua fasilitas dalam pasar dan di area blok C memiliki pintu masuk untuk menjangkau fasilitas pasar dari sisi belakang.

**Tangga** di area blok C merupakan tangga utama dan tidak memiliki tangga darurat. Sebagai sarana evakuasi vertikal di area blok C terdapat 2 tangga serta koridor kendaraan yang cukup lebar untuk jalur evakuasi dan terhubung ke ram yang menghadap keluar.

**Koridor** untuk sirkulasi di area blok C cukup memadai berdasarkan SNI 8152-2015. Secara dimensional lebar koridor di area blok C bisa memwadahi arus pengunjung Pasar Terpadu Dinoyo tanpa harus berdesakan, yang artinya bisa meminimalkan potensi terjadinya kriminalitas. Hanya saja pada beberapa titik dapat ditemui tumpukan barang dagangan yang memakan lebar koridor sirkulasi. Namun secara umum koridor sirkulasi di area blok C sudah cukup memenuhi kriteria untuk aspek keselamatan.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok C membentuk sirkulasi yang memiliki alur yang baik untuk bisa dilalui pengunjung secara merata sehingga tidak terjadi *dead area* dan kondisi yang sepi dan berpotensi terjadi kriminalitas. Secara umum untuk area blok C memiliki rangkaian ruang yang sesuai dengan kriteria tersebut.

**Sistem penanda** pada area blok C menggunakan media spanduk atau *banner* yang ditempel secara langsung di balok atau digantungkan di langit-langit. Untuk sistem penanda yang digantungkan diberikan pengaku berupa papan kayu yang tipis atau triplek. Untuk penilaian aspek keselamatan pada area blok C cukup memenuhi kriteria keselamatan.

## 3. Kesehatan

Untuk pembahasan aspek kesehatan secara umum sub variabel yang berhubungan yaitu pada zonifikasi dan koridor.

**Zonifikasi** pada blok C diperuntukkan untuk jenis komoditas basah, pada area blok C dilengkapi dengan saluran pembuangan air. Kriteria kesehatan untuk blok C sudah terpenuhi dengan adanya saluran pembuangan air untuk menghindari genangan air yang bisa berpotensi sebagai sumber penyakit.

**Koridor** area blok C dilengkapi dengan sistem pencahayaan dan penghawaan yang cukup sehingga kondisi ruang koridor terjaga. Hal ini menunjukkan bahwa koridor area blok C memenuhi kriteria penilaian aspek kesehatan.

#### 4. Kenyamanan

Pada tiap-tiap sub variabel untuk area blok C memiliki standar kenyamanan masing-masing.

**Zonifikasi** pada area blok C diperuntukkan untuk komoditas basah dan kondisi eksisting pun sesuai. Dengan kesesuaian tersebut di area blok C pengunjung bisa dengan nyaman mencari dan membandingkan harga dari jenis komoditas yang sama. Tingkat kunjungan untuk tiap pedagang di area blok C pun relatif seimbang. Jadi secara keseluruhan tingkat kenyamanan di area blok C memenuhi kriteria kenyamanan.

**Pintu masuk** yang berada di area blok C merupakan pintu masuk sekunder bagi pejalan kaki dan kendaraan roda dua melalui arah belakang pasar. Secara dimensional sudah cukup memenuhi standar dimensi lebar yang ideal, sehingga untuk kriteria kenyamanan pintu masuk di area blok C sudah terpenuhi.

**Tangga** di area blok C cukup memenuhi kriteria untuk aspek kenyamanan, dengan dimensi lebar yang sesuai standar, tinggi pijakan dan lebar pijakan yang cukup ideal, selain itu juga terdapat bordes.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok C cukup memenuhi kriteria kenyamanan. Dimensi lebar koridor sirkulasi yang disediakan sesuai standard dan bisa digunakan untuk memwadahi kegiatan dalam pasar tanpa harus berdesakan. Hanya saja pada sebagian besar area, pedagang menggunakan lebar sirkulasi untuk *disolay* dagangan, sehingga lebar koridor untuk sirkulasi berkurang.

**Rangkaian ruang niaga** untuk Pasar Terpadu Dinoyo secara umum menggunakan pola grid, dan membentuk sirkulasi yang fleksibel. Pada bagian area blok C alur sirkulasi yang terbentuk dari rangkaian ruang niaga bersifat fleksible sehingga pengunjung dapat mengeksplorasi pasar secara bebas

**Sistem penanda** di area blok C bisa memberikan informasi penunjang untuk membantu mengidentifikasi jenis komoditas yang disediakan di area tersebut dan sudah memenuhi kriteria kenyamanan.

## 5. Estetika

**Zonifikasi** di blok C memenuhi kriteria estetika karena kesesuaian dalam pengelompokan jenis komoditas sudah sesuai dengan yang seharusnya, jenis komoditas yang berada di area tersebut sesuai dengan kelompok komoditasnya.

**Tangga** di area blok C sudah memenuhi karena posisinya cukup ideal dan dapat terlihat jelas.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok C memenuhi kriteria estetika. Antara koridor utama dan sekunder bisa dibedakan berdasarkan dimensi lebarnya. Untuk pencahayaan menggunakan pencahayaan buatan dan cukup untuk menunjang aktivitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok C memenuhi kriteria estetika dengan penataan yang teratur dan tidak ada unit toko yang menghalangi pandangan dan jalur sirkulasi.

**Sistem penanda** di area blok C menggunakan media spanduk atau *banner* dengan penggunaan warna yang sama dengan blok lainnya. Dengan tulisan yang berukuran relatif kecil, informasi yang disampaikan kurang bisa diakses semua kalangan.

## 6. Kecukupan

**Zonifikasi** di blok C belum memenuhi kriteria kecukupan karena kesesuaian dalam pengelompokan jenis komoditas belum sesuai dengan seharusnya. Bagi pengunjung akan kesulitan mencari jenis komoditas yang sama untuk membandingkan harga, dan untuk pedagang berdampak pada tingkat kunjungan yang berbeda.

**Tangga** di area blok C terdiri dari tangga utama dan tangga sekunder. Berdasarkan kriteria untuk aspek kecukupan, tangga utama dan sekunder sudah memenuhi karena bisa mengakomodasi kebutuhan akses vertikal bagi pelaku kegiatan di dalam pasar.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok C memiliki lebar dimensi yang sesuai standar dan memenuhi kriteria kecukupan dalam menunjang aktivitas di dalam pasar.



**Rangkaian ruang niaga** di area blok C dengan penataan yang teratur dan membentuk jalur sirkulasi yang bisa mengakomodasi kegiatan di dalam pasar memenuhi kriteria kecukupan.

**Sistem penanda** di area blok C dengan zonifikasi khusus komoditas basah dan informasi pada sistem penanda yang sesuai dengan kondisi eksisting memenuhi kriteria kecukupan.

**Tabel 4.6** *Tabel Pemenuhan Kriteria Penilaian blok C*

Sub Variabel	Kriteria					
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan
<b>Zonifikasi</b>	Zoning komoditas di area ini sudah baik sehingga aksesibilitas untuk area ini menjadi merata & potensi kunjungan bagi tiap pedagang sama / merata	Terdapat saluran pembuangan air sehingga tidak menimbulkan genangan	Dilengkapi dengan sistem sanitasi yang baik	Komoditas di area ini terzonifikasi dengan baik sehingga minim potensi adanya penumpukan maget kawasan	Zonifikasi komoditas yang konsisten tidak menimbulkan penumpukan maget kawasan di area tertentu	Zonifikasi bisa membantu mempermudah belanja bagi pengunjung dan memberi peluang kunjungan yang sama bagi para pedagang
<b>Pintu Masuk</b>	Pintu sekunder dapat memberikan akses yang baik ke area ini bagi pengunjung yang	-	-	Dimensi lebar ideal sehingga pengunjung tidak berdesakan dan posisinya	Letaknya seperti terisolasi di bagian belakang pasar dengan akses yang terbatas kurang	Dimensinya cukup untuk bisa mengakomodasi akses pengunjung dari bagian

	berasal dari area belakang			memungkinkan untuk bebas eksplorasi	bisa terlihat jelas, dan dengan banyaknya kendaraan parkir menyamarkan keberadaan pintu masuk di arera ini	belakang pasar
<b>Tangga</b>	Peletakannya bisa memberikan akses yang merata ke setiap area	Terdapat tangga yang terhubung dengan koridor dengan akses yang mengarah ke area luar untuk evakuasi bahaya bencana kebakaran	-	Ketinggian dan lebar tangga cukup bisa digunakan secara beriringan tanpa berdesakan	Posisi tangga dapat terlihat jelas	Keberadaan tangga bisa memenuhi kebutuhan akses vertikal
<b>Koridor</b>	Koridor sirkulasi bisa memberikan akses ke semua fasilitas	Lebar koridor bisa menampung pengunjung tanpa berdesakan sehingga dapat meminimalisir	Dilengkapi dengan pencahayaan buatan dan penghawaan buatan, serta saluran	Lebar dan jumlah koridor bisa menampung kepadatan pengunjung tanpa berdesakan	Pencahayaan cukup untuk bisa melihat dengan jelas	Dimensi lebar bisa mengakomodasi kebutuhan sirkulasi pengunjung sesuai dengan tingkat

		potensi kriminalitas	pembuangan yang cukup baik untuk menjaga kondisi ruang			keramaian
<b>Rangkaian Ruang</b>	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi yang bersifat fleksibel sehingga akses ke semua area terjamin	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi fleksibel sehingga bisa meminimalisir potensi terjadinya kriminalitas karena kondisi sepi	-	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi fleksibel sehingga dapat memudahkan pengunjung dalam eksplorasi barang kebutuhan	Penataan ruang niaga teratur	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi yang bisa mewedahi kebutuhan aktivitas
<b>Sistem Penanda</b>	Sistem penanda dapat menunjang informasi terkait akses ke semua fasilitas	Terdapat penunjuk arah untuk membantu proses evakuasi	-	Informasi sesuai karena zonifikasi komoditas yang konsisten di area ini	Penempatan dan pemberian warna kurang menunjang kejelasan dan kemudahan dalam pemahaman informasi	Keberadaan dan konsistensi informasinya bisa menunjang kegiatan dalam pasar

Pada hasil penilaian kriteria diatas dapat diketahui aspek tata ruang area blok C yang memenuhi dan tidak memenuhi kriteria penilaian, sehingga dapat ditentukan sub-variabel yang menjadi permasalahan utama dalam penataan ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo pada area blok C berdasarkan nilai tersebut. Berikut penilaian untuk masing-masing kriteria di area blok C.

**Tabel 4.7** Tabel penilaian kriteria untuk area blok C

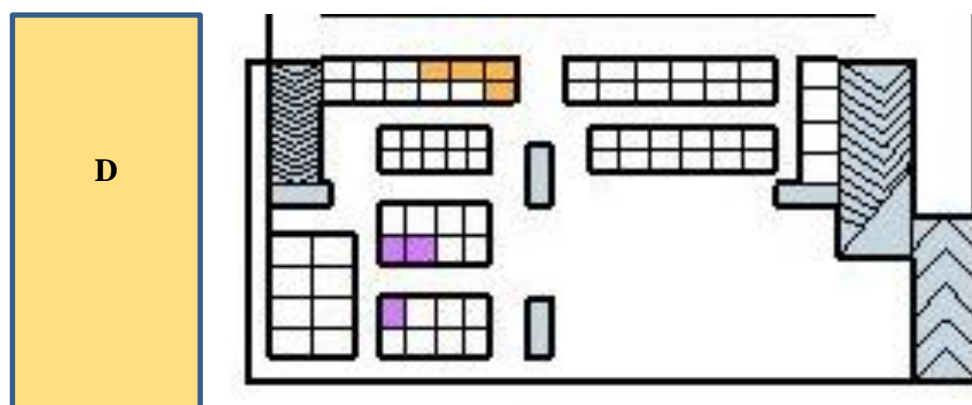
Sub Variabel	Kriteria						Penilaian	
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan	$\Sigma$	%
Zonifikasi	√	√	√	√	√	√	6/6	100
Pintu Masuk	√	-	-	√	×	√	3/4	75
Tangga	√	√	-	√	√	√	5/5	100
Koridor	√	√	√	√	√	√	6/6	100
Rangkaian Ruang	√	√	-	√	√	√	5/5	100
Sistem Penanda	√	√	-	√	×	√	4/5	80

**Keterangan :**

- √ : Memenuhi kriteria
- × : Tidak memenuhi kriteria
- : Tidak memiliki standar kriteria

Berdasarkan hasil analisis, nilai kriteria masing-masing aspek penilaian untuk area blok C sangat baik. Zonifikasi yang sesuai di area ini memberikan dampak positif pada keberadaan sistem penanda yang di area lainnya tidak bisa berfungsi dengan baik. Dengan zonifikasi yang baik bisa memberikan intensitas pengunjung yang merata bagi pedagang dengan jenis komoditas yang sama.

#### 4.2.4 Analisis Blok AA



- Blok A** : *fashion*, emas, kue kering, aneka
- Blok B** : emas, palen, plastik, pecah belah, perancangan, kopi, kue basah, buah, warung
- Blok C** : pisang, kelapa, tahu daging, ayam, ikan
- Blok AA** : *fashion*, pecah belah, perancangan, benang, kue kering, abrakon
- Blok BB** : pakaian, sepatu/sandal, pecah belah, palen, ATK, jam, listrik, kemasan, perancangan, bumbu, kue kering, abrakon
- Blok CC** : sayur, tempe, bunga, bumbu, warung, aneka
- Blok AA2** : sentra parkir, giling, bumbu dan daging, olahan (halal center), **pujasera**, café, aneka

**Gambar 4.36** Penataan komoditas eksisting Blok AA

##### 1. Aksesibilitas

**Zonifikasi** pada blok AA belum terlihat baik, kondisi eksisting yang ditunjukkan pada denah blok AA mayoritas unit toko area tersebut masih dalam kondisi kosong. Kekosongan ini dikarenakan zonifikasi komoditas yang kurang konsisten dengan adanya jenis komoditas yang seharusnya ditempatkan di blok AA yang berada di lantai 1 namun menempati area lain di lantai dasar yang memiliki akses lebih mudah. Sehingga area blok AA tidak mendapatkan peluang yang sama karena perbedaan akses dari pedagang dengan komoditas sama yang menempati area lain.

**Tangga** di area blok AA berjumlah 4 tangga yang terdiri dari 2 tangga utama yang memberi akses ke lantai dasar dan lantai 2, serta 2 tangga sekunder. Keberadaan tangga tersebut bisa mengakomodasi kebutuhan akses vertikal untuk pengunjung pasar di blok AA.

**Koridor** yang ada di area blok AA bisa memberikan akses ke seluruh ruang secara fleksibel. Secara keseluruhan sama dengan korido di area blok lainnya, aspek aksesibilitas koridor sirkulasi di area blok AA cukup ideal untuk dapat saling menghubungkan seluruh fasilitas di area tersebut.

**Rangkaian ruang niaga** secara keseluruhan sudah tertata dengan baik dengan pola grid dan membentuk sirkulasi yang bersifat fleksibel, sama seperti rangkaian ruang Pasar Terpadu Dinoyo secara keseluruhan.

**Sistem penanda** di area blok AA dilihat dari informasi yang diberikan, masih belum berfungsi secara maksimal karena pada area tersebut masih cenderung belum terdapat pedagang. Namun secara keberadaan di tiap-tiap zona sebagai penunjang informasi sudah memenuhi kriteria aksesibilitas.

## 2. Keselamatan

**Zonifikasi** pedagang di area blok AA dikhususkan untuk pedagang dengan komoditas kering, sehingga sub variabel zonifikasi di area blok AA tidak masuk dalam standar penilaian.

**Pintu masuk** tidak memiliki standar dalam poin penilaian aspek keselamatan. Secara umum pada SNI 8152-2015 tentang Pasar Rakyat hanya menyebutkan keberadaan pintu masuk dapat menjamin ketercapaian ke semua fasilitas dalam pasar dan di area blok AA memiliki akses masuk utama untuk menjangkau fasilitas pasar melalui tangga di muka bangunan.

**Tangga** di area blok AA terdiri dari 2 tangga utama yang terdiri dari 1 tangga menuju ke atas dan 1 tangga menuju ke bawah, serta 2 tangg sekunder di sisi kanan dan kiri yang menuju ke bawah. Sebagai sarana evakuasi vertikal di area blok AA yaitu tangga menuju ke bawah yang langsung terhubung ke area terbuka dan ram untuk akses kendaraan yang mengarah keluar yang bisa digunakan dalam keadaan darurat.

**Koridor** untuk sirkulasi di area blok AA cukup memadai berdasarkan SNI 8152-2015. Secara dimensional lebar koridor di area blok AA bisa mewedahi arus pengunjung Pasar Terpadu Dinoyo tanpa harus berdesakan, yang artinya bisa meminimalkan potensi terjadinya kriminalitas. Secara umum koridor sirkulasi di area blok AA sudah cukup memenuhi kriteria untuk aspek keselamatan.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok AA membentuk sirkulasi yang memiliki alur yang baik untuk bisa dilalui pengunjung secara merata untuk meminimalkan terjadinya *dead area* dan kondisi sepi yang berpotensi terjadi kriminalitas. Secara umum untuk area blok AA memiliki rangkaian ruang yang sesuai dengan kriteria tersebut.

**Sistem penanda** pada area blok AA menggunakan media spanduk atau *banner* yang ditempel secara langsung di balok atau digantungkan di langit-langit.

Untuk sistem penanda yang digantungkan diberikan pengaku berupa papan kayu yang tipis atau triplek. Untuk penilaian aspek keselamatan pada area blok AA cukup memenuhi kriteria keselamatan.

### 3. Kesehatan

Untuk pembahasan aspek kesehatan secara umum sub variabel yang berhubungan yaitu pada zonifikasi dan koridor.

**Zonifikasi** pada blok AA diperuntukkan untuk jenis komoditas kering, sehingga tidak diperlukan adanya saluran pembuangan air. Kriteria kesehatan untuk blok AA sudah terpenuhi dengan adanya sistem pencahayaan dan penghawaan buatan untuk menjaga kondisi ruang area blok AA.

**Koridor** area blok AA dilengkapi dengan sistem pencahayaan dan penghawaan yang cukup sehingga kondisi ruang koridor terjaga. Hal ini menunjukkan bahwa koridor area blok AA memenuhi kriteria penilaian aspek kesehatan.

### 4. Kenyamanan

Pada tiap-tiap sub variabel untuk area blok AA memiliki standar kenyamanan masing-masing.

**Zonifikasi** pada area blok AA masih ditemui jenis komoditas yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan area blok AA masih sepi dari pedagang. Jadi secara keseluruhan tingkat kenyamanan di area blok AA masih belum memenuhi kriteria kenyamanan.

**Tangga** di area blok AA cukup memenuhi kriteria untuk aspek kenyamanan, dengan dimensi lebar yang sesuai standar, tinggi pijakan dan lebar pijakan yang cukup ideal, selain itu juga terdapat bordes.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok AA cukup memenuhi kriteria kenyamanan. Dimensi lebar koridor sirkulasi yang disediakan sesuai standard dan bisa digunakan untuk mewadahi kegiatan dalam pasar tanpa harus berdesakan.

**Rangkaian ruang niaga** untuk Pasar Terpadu Dinoyo secara umum menggunakan pola grid, dan membentuk sirkulasi yang fleksibel. Pada bagian area blok AA alur sirkulasi yang terbentuk dari rangkaian ruang niaga bersifat fleksibel sehingga pengunjung dapat mengeksplorasi pasar secara bebas

**Sistem penanda** di area blok AA bisa memberikan informasi penunjang untuk membantu mengidentifikasi jenis komoditas yang disediakan di area tersebut dan sudah memenuhi kriteria kenyamanan.

## 5. Estetika

**Zonifikasi** di blok AA belum memenuhi kriteria estetika karena kesesuaian dalam pengelompokan jenis komoditas belum sesuai dengan seharusnya, terdapat jenis komoditas yang bukan seharusnya berada di area tersebut dan pada area blok AA masih sepi dari pedagang.

**Tangga** di area blok AA sudah memenuhi karena posisinya cukup ideal dan dapat terlihat jelas.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok AA memenuhi kriteria estetika. Antara koridor utama dan sekunder bisa dibedakan berdasarkan dimensi lebarnya. Untuk pencahayaan menggunakan pencahayaan buatan dan cukup untuk menunjang aktivitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok AA memenuhi kriteria estetika dengan penataan yang teratur dan tidak ada unit toko yang menghalangi pandangan dan jalur sirkulasi.

**Sistem penanda** di area blok AA menggunakan media spanduk atau *banner* dengan penggunaan warna yang sama dengan blok lainnya. Dengan tulisan yang berukuran relatif kecil, informasi yang disampaikan kurang bisa diakses semua kalangan.

## 6. Kecukupan

**Zonifikasi** di blok AA belum memenuhi kriteria kecukupan karena kesesuaian dalam pengelompokan jenis komoditas belum sesuai dengan seharusnya, dan unit toko yang tersedia masih belum sepenuhnya dihuni pedagang.

**Tangga** di area blok AA terdiri dari tangga utama dan tangga sekunder. Berdasarkan kriteria untuk aspek kecukupan, tangga utama dan sekunder sudah memenuhi karena bisa mengakomodasi kebutuhan akses vertikal bagi pelaku kegiatan di dalam pasar.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok AA memiliki lebar dimensi yang sesuai standar dan memenuhi kriteria kecukupan dalam menunjang aktivitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok AA dengan penataan yang teratur dan membentuk jalur sirkulasi yang bisa mengakomodasi kegiatan di dalam pasar memenuhi kriteria kecukupan.



**Sistem penanda** di area blok AA memenuhi kriteria kecukupan, namun karena zonifikasi yang kurang konsisten dan area tersebut masih sepi dari pedagang menjadikan informasi pada sistem penanda dalam pasar kurang berfungsi maksimal.

**Tabel 4.8** Tabel Pemenuhan Kriteria Penilaian blok AA

Sub Variabel	Kriteria					
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan
<b>Zonifikasi</b>	Penyimpangan komoditas menyebabkan penumpukan aktifitas di area lain sehingga area blok AA menjadi jarang diakses dan sepi pedagang juga	-	Sistem pencahayaan dan penghawaan buatan bisa menjaga kondisi ruang dengan baik	Komoditas yang belum terzonifikasi dengan baik menjadikan area ini sepi dari pedagang dan pengunjung	Zonifikasi komoditas tidak konsisten menjadikan area ini sepi	Zonifikasi eksisting tidak memberi peluang kunjungan yang sama bagi para pedagang
<b>Pintu Masuk</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Tangga</b>	Peletakan nya bisa memberikan akses yang merata ke setiap area	Terdapat tangga / akses yang mengarah ke area luar untuk evakuasi bahaya bencana kebakaran	-	Ketinggian dan lebar tangga cukup bisa digunakan secara beriringan tanpa berdesakan	Tangga utama dapat terlihat jelas,dan posisinya cukup baik, namun tangga sekunder kurang berfungsi	Keberadaan tangga bisa memenuhi kebutuhan akses vertikal

					dengan baik	
<b>Koridor</b>	Koridor sirkulasi bisa memberikan akses ke semua fasilitas	Lebar koridor bisa menampung pengunjung tanpa berdesakan sehingga dapat meminimalisir potensi kriminalitas	Dilengkapi dengan pencahayaan buatan dan penghawaan buatan yang cukup untuk menjaga kondisi ruang	Lebar koridor bisa menampung kepadatan pengunjung tanpa berdesakan	Pencahayaan cukup untuk bisa melihat dengan jelas	Dimensi lebar bisa mengakomodasi kebutuhan sirkulasi pengunjung sesuai dengan tingkat keramaian
<b>Rangkaian Ruang</b>	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi yang bersifat fleksibel sehingga akses ke semua area terjamin	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi fleksibel sehingga bisa meminimalisir potensi terjadinya kriminalitas karena kondisi sepi	-	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi fleksibel sehingga dapat memudahkan pengunjung dalam eksplorasi barang kebutuhan	Penataan ruang niaga teratur	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi yang bisa mewadahi kebutuhan aktivitas
<b>Sistem Penanda</b>	Sistem penanda dapat menunjang informasi terkait akses ke semua	Terdapat penunjuk arah untuk membantu proses evakuasi	-	Informasi membingungkan karena zonifikasi komoditas yang	Penempatan dan pemberian warna kurang menunjang kejelasan dan	Keberadaannya kurang bisa menunjang kegiatan dalam

	fasilitas			tidak konsisten	kemudahan pemahaman informasi	pasar
--	-----------	--	--	-----------------	-------------------------------------	-------

Pada hasil penilaian kriteria diatas dapat diketahui aspek tata ruang pada area blok AA yang memenuhi ataupun tidak memenuhi kriteria penilaian, sehingga dapat ditentukan sub-variabel yang menjadi permasalahan utama dalam penataan ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo pada area blok AA berdasarkan nilai tersebut.

**Tabel 4.9** Tabel penilaian kriteria untuk area blok AA

Sub Variabel	Kriteria						Penilaian	
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan	$\Sigma$	%
Zonifikasi	×	-	√	×	×	×	1/5	20
Pintu Masuk	-	-	-	-	-	-	4/4	100
Tangga	√	√	-	√	×	√	4/5	80
Koridor	√	√	√	√	√	√	6/6	100
Rangkaian Ruang	√	√	-	√	√	√	5/5	100
Sistem Penanda	√	√	-	×	×	×	2/5	40

**Keterangan :**

√ : Memenuhi kriteria

× : Tidak memenuhi kriteria

- : Tidak memiliki standar kriteria

Berdasarkan hasil analisis nilai terendah yang didapat dari penilaian kriteria untuk area blok AA yaitu pada sub variabel zonifikasi yang memperoleh skor 20% dan sistem penanda yang memperoleh skor 40%.

Dari pemaparan hasil bisa diketahui bahwa skor sub variabel sistem penanda dipengaruhi juga oleh faktor zonifikasi komoditas yang kurang terbagi dengan baik dan kurang konsisten, sehingga berdampak pada ketidaksesuaian informasi pada sistem penanda yang disediakan dengan kondisi eksisting penataan komoditas pedagang di dalam pasar.



#### 4.2.5 Analisis Blok BB



- Blok A** : *fashion*, emas, kue kering, aneka
- Blok B** : emas, palen, plastik, pecah belah, perancangan, kopi, kue basah, buah, warung
- Blok C** : pisang, kelapa, tahu daging, ayam, ikan
- Blok AA** : *fashion*, pecah belah, perancangan, benang, kue kering, abrakan
- Blok BB** : pakaian, sepatu/sandal, pecah belah, palen, ATK, jam, listrik, kemasan, perancangan, bumbu, kue kering, abrakan
- Blok CC** : sayur, tempe, bunga, bumbu, warung, aneka
- Blok B2** : sentra parkir, giling, bumbu dan daging, olahan (halal center), **pujasera**, café, aneka

**Gambar 4.37** Penataan komoditas eksisting Blok BB

##### 1. Aksesibilitas

**Zonifikasi** pada blok BB masih kurang baik, dilihat dari adanya komoditas dagang yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan terdapat unit yang kosong di beberapa area.. terdapat jenis komoditas yang seharusnya ditempatkan di area ini namun menempati lantai dasar sehingga merugikan pedagang di area atas karena perbedaan kemudahan akses.

**Tangga** di area blok BB berjumlah 4 tangga yang terdiri dari 3 tangga utama di bagian sirkulasi utama dan 1 tangga di pojok kanan belakang dekat sirkulasi kendaraan sebagai tangga darurat. Secara perletakan untuk tangga utama cukup strategis karena dapat diakses dengan mudah dari segala arah. Namun secara kuantitas, jumlah tangga di blok BB terlalu banyak dan dari segi penggunaannya relatif kurang bermanfaat.

**Koridor** yang ada di area blok BB bisa memberikan akses ke seluruh ruang secara fleksibel, hanya saja secara dimensi untuk sirkulasi utama dan sekunder kurang terlihat perbedaannya. Secara keseluruhan aspek aksesibilitas koridor

sirkulasi di area blok BB cukup baik untuk dapat saling menghubungkan seluruh fasilitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** secara keseluruhan sudah tertata dengan baik dengan pola grid dan membentuk sirkulasi yang bersifat fleksibel, sama seperti rangkaian ruang Pasar Terpadu Dinoyo secara keseluruhan.

**Sistem penanda** di area blok BB secara penempatan terdapat penunjuk arah yang kurang bisa terbaca karena posisinya tertutup oleh pembalokan lantai satu. Dilihat dari informasi yang diberikan, masih kurang informatif karena ada komoditas yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

## 2. Keselamatan

**Zonifikasi** pedagang di area blok BB dikhususkan untuk pedagang dengan komoditas kering, sehingga sub variabel zonifikasi di area blok BB tidak masuk dalam standar penilaian.

**Pintu masuk** tidak memiliki standar dalam poin penilaian aspek keselamatan. Secara umum pada SNI 8152-2015 tentang Pasar Rakyat hanya menyebutkan keberadaan pintu masuk dapat menjamin ketercapaian ke semua fasilitas dalam pasar dan di area blok BB yang merupakan bagian tengah pasar tidak terdapat pintu masuk.

**Tangga** menjadi salah satu kriteria penting dalam aspek keselamatan untuk bangunan bertingkat, yaitu keberadaan tangga darurat atau sirkulasi vertikal yang langsung berhubungan dengan area terbuka untuk keperluan evakuasi. Sebagai sarana evakuasi vertikal di area blok BB terdapat tangga darurat yang terhubung ke sirkulasi kendaraan dengan dimensi yang cukup lebar untuk menghubungkan ke area luar atau area terbuka.

**Koridor** untuk sirkulasi di area blok BB cukup memadai berdasarkan SNI 8152-2015. Secara dimensional lebar koridor di area blok BB relatif bisa mawadahi arus pengunjung Pasar Terpadu Dinoyo tanpa harus berdesakan, yang artinya bisa meminimalisir potensi terjadinya kriminalitas. Hanya saja pada beberapa titik dapat ditemui tumpukan barang dagangan yang memakan lebar koridor sirkulasi. Namun secara umum koridor sirkulasi di area blok BB sudah cukup memenuhi kriteria untuk aspek keselamatan.

**Rangkaian ruang niaga** untuk aspek keselamatan sedikit banyak memiliki kriteria yang sama dengan sub variabel koridor. Inti dari rangkaian ruang niaga yaitu bagaimana menciptakan sirkulasi yang memiliki alur yang baik untuk bisa dilalui

pengunjung secara merata sehingga tidak terjadi *dead area* dan kondisi yang sepi dan berpotensi terjadi kriminalitas. Secara umum untuk area blok BB memiliki rangkaian ruang yang sesuai dengan kriteria tersebut.

**Sistem penanda** secara spesifik tidak memiliki kriteria untuk penilaian aspek keselamatan, namun untuk penggunaan bahan sebaiknya yang tidak berbahaya dan pemasangannya diperhatikan agar tidak ada kemungkinan jatuh dan mencederai pengguna fasilitas. Media yang digunakan untuk sistem penanda pada area blok BB menggunakan media spanduk atau *banner* yang ditempel secara langsung di balok atau digantungkan di langit-langit. Untuk penilaian aspek keselamatan pada area blok BB memenuhi kriteria keselamatan.

### 3. Kesehatan

Untuk pembahasan aspek kesehatan secara umum sub variabel yang berhubungan yaitu pada zonifikasi dan koridor.

**Zonifikasi** pada blok BB diperuntukkan untuk jenis komoditas kering, sehingga tidak diperlukan adanya saluran pembuangan air. Kriteria kesehatan untuk blok BB sudah baik dengan adanya sistem pencahayaan dan penghawaan buatan untuk menjaga kondisi ruang area blok BB.

**Koridor** area blok BB dilengkapi dengan sistem pencahayaan dan penghawaan yang cukup sehingga kondisi ruang koridor terjaga. Hal ini menunjukkan bahwa koridor area blok BB memenuhi kriteria penilaian aspek kesehatan.

### 4. Kenyamanan

Pada tiap-tiap sub variabel untuk area blok BB memiliki standar kenyamanan masing-masing.

**Zonifikasi** pada area blok BB masih ditemui jenis komoditas yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Jenis komoditas yang seharusnya berada di lantai 1 area blok BB menempati area lain di lantai dasar sehingga bisa mengurangi intensitas kunjungan di lantai 1. Jadi secara keseluruhan tingkat kenyamanan di area blok BB masih belum memenuhi kriteria kenyamanan.

**Tangga** di area blok BB memenuhi kriteria untuk aspek kenyamanan. Tangga utama dan sekunder memiliki dimensi lebar yang sesuai standar, dengan tinggi pijakan dan lebar pijakan yang cukup ideal, selain itu juga terdapat bordes.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok BB memenuhi kriteria kenyamanan. Dimensi lebar koridor sirkulasi yang disediakan sesuai standard dan

bisa digunakan untuk mewadahi kegiatan dalam pasar tanpa harus berdesakan. Hanya saja pada sebagian besar area, pedagang menggunakan lebar sirkulasi untuk *display* dagangan, sehingga lebar koridor untuk sirkulasi berkurang.

**Rangkaian ruang niaga** untuk Pasar Terpadu Dinoyo secara umum menggunakan pola grid, dan membentuk sirkulasi yang fleksibel. Pada bagian area blok BB alur sirkulasi yang terbentuk dari rangkaian ruang niaga bersifat fleksibel sehingga memungkinkan pengunjung untuk eksplorasi area tersebut secara bebas

**Sistem penanda** di area blok BB bisa memberikan informasi penunjang untuk membantu mengidentifikasi jenis komoditas yang disediakan di area tersebut. Pada dasarnya keberadaan sistem penanda di blok BB sudah memenuhi kriteria, hanya saja karena pengelompokan komoditas yang tidak konsisten menjadikan fungsi penanda ini menjadi kurang maksimal.

## 5. Estetika

**Zonifikasi** di blok BB belum memenuhi kriteria estetika karena kesesuaian dalam pengelompokan jenis komoditas belum sesuai dengan seharusnya, terdapat jenis komoditas yang bukan seharusnya berada di area tersebut.

**Tangga** di area blok BB terdiri dari 3 tangga utama dan 1 tangga darurat. Berdasarkan kriteria untuk aspek estetika, tangga utama sudah memenuhi karena posisinya cukup ideal dan dapat terlihat jelas sebagai tangga utama.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok BB belum memenuhi kriteria estetika. Antara koridor utama dan sekunder kurang bisa dibedakan berdasarkan dimensi lebarnya yang relatif sama. Untuk pencahayaan menggunakan pencahayaan buatan dan cukup untuk menunjang aktivitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok BB memenuhi kriteria estetika dengan penataan yang teratur dan tidak ada unit toko yang menghalangi pandangan dan jalur sirkulasi.

**Sistem penanda** di area blok BB menggunakan media spanduk atau *banner* dengan penggunaan warna yang sama dengan blok lainnya. Dengan tulisan yang berukuran relatif kecil, informasi yang disampaikan kurang bisa diakses semua kalangan.

## 6. Kecukupan

**Zonifikasi** di blok BB belum memenuhi kriteria kecukupan karena kesesuaian dalam pengelompokan jenis komoditas belum konsisten sesuai dengan seharusnya.



**Tangga** di area blok BB terdiri dari tangga utama dan tangga sekunder. Berdasarkan kriteria untuk aspek kecukupan, tangga utama dan sekunder sudah memenuhi karena bisa mengakomodasi kebutuhan akses vertikal bagi pelaku kegiatan di dalam pasar.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok BB memenuhi kriteria kecukupan dalam menunjang aktivitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok BB cukup memenuhi kriteria kecukupan dengan penataan yang teratur dan membentuk jalur sirkulasi yang bisa mengakomodasi kegiatan di dalam pasar.

**Sistem penanda** di area blok BB memenuhi kriteria kecukupan, namun karena zonifikasi yang kurang konsisten menjadikan informasi pada sistem penanda dalam pasar kurang berfungsi maksimal.

**Tabel 4.10** Tabel Pemenuhan Kriteria Penilaian blok BB

Sub Variabel	Kriteria					
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan
<b>Zonifikasi</b>	Penyimpangan komoditas menyebabkan penumpukan aktifitas di area lain sehingga sebagian area di blok BB menjadi jarang diakses	-	Sistem pencahayaan dan penghawaan buatan bisa menjaga kondisi ruang dengan baik	Komoditas belum terzonifikasi dengan baik sehingga sebagian area menjadi sepi pengunjung	Zonifikasi komoditas tidak konsisten membuat sebagian area menjadi sepi	Zonifikasi eksisting tidak memberi peluang kunjungan yang sama bagi para pedagang dengan jenis komoditas sejenis
<b>Pintu Masuk</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Tangga</b>	Peletakan nya bisa	Terdapat tangga /	-	Ketinggian dan	Tangga dapat	Keberadaan tangga

	memberikan akses yang merata ke setiap area	akses yang mengarah ke area luar untuk evakuasi bahaya bencana kebakaran		lebar tangga cukup bisa digunakan secara beriringan tanpa berdesakan	terlihat jelas,dan posisinya cukup baik	bisa memenuhi kebutuhan akses vertikal
<b>Koridor</b>	Koridor sirkulasi bisa memberikan akses ke semua fasilitas	Lebar koridor bisa menampung pengunjung tanpa berdesakan sehingga dapat meminimalisir potensi kriminalitas	Dilengkapi dengan pencahayaan buatan dan penghawaan buatan yang cukup untuk menjaga kondisi ruang	Lebar koridor bisa menampung kepadatan pengunjung tanpa berdesakan	Pencahayaan cukup untuk bisa melihat dengan jelas	Dimensi lebar bisa mengakomodasi kebutuhan sirkulasi pengunjung sesuai dengan tingkat keramaian
<b>Rangkaian Ruang</b>	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi yang bersifat fleksibel sehingga akses ke semua area terjamin	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi fleksibel sehingga bisa meminimalisir potensi terjadinya kriminalitas karena kondisi sepi	-	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi fleksibel sehingga dapat memudahkan pengunjung dalam eksplorasi barang kebutuhan	Penataan ruang niaga teratur	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi yang bisa mawadahi kebutuhan aktivitas

<b>Sistem Penanda</b>	Sistem penanda dapat menunjang informasi terkait akses ke semua fasilitas	Terdapat penunjuk arah untuk membantu proses evakuasi	-	Informasi membingungkan karena zonifikasi komoditas yang tidak konsisten	Penempatan dan pemberian warna kurang menunjang kejelasan dan kemudahan pemahaman informasi	Keberadaannya kurang bisa menunjang kegiatan dalam pasar
-----------------------	---	---	---	--	---	--

Pada hasil penilaian kriteria diatas dapat diketahui aspek tata ruang pada area blok BB yang memenuhi ataupun tidak memenuhi kriteria penilaian, sehingga dapat ditentukan sub-variabel yang menjadi permasalahan utama dalam penataan ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo pada area blok BB berdasarkan nilai tersebut.

**Tabel 4.11** Tabel penilaian kriteria untuk area blok BB

Sub Variabel	Kriteria						Penilaian	
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan	$\Sigma$	%
<b>Zonifikasi</b>	×	-	√	×	×	×	1/5	20
<b>Pintu Masuk</b>	-	-	-	-	-	-	4/4	100
<b>Tangga</b>	√	√	-	√	×	√	4/5	80
<b>Koridor</b>	√	√	√	√	√	√	6/6	100
<b>Rangkaian Ruang</b>	√	√	-	√	√	√	5/5	100
<b>Sistem Penanda</b>	√	√	-	×	×	×	2/5	40

**Keterangan :**

√ : Memenuhi kriteria

× : Tidak memenuhi kriteria

- : Tidak memiliki standar kriteria

Berdasarkan hasil analisis nilai terendah yang didapat dari penilaian kriteria untuk area blok BB yaitu pada sub variabel zonifikasi yang memperoleh skor 20% dan sistem penanda yang memperoleh skor 40%.

Dari pemaparan hasil bisa diketahui bahwa skor sub variabel sistem penanda dipengaruhi juga oleh faktor zonifikasi komoditas yang kurang terbagi dengan baik dan kurang konsisten, sehingga berdampak pada ketidaksesuaian informasi pada sistem penanda yang disediakan dengan kondisi eksisting penataan komoditas pedagang di dalam pasar.



#### 4.2.6 Analisis Blok CC



- Blok A** : *fashion*, emas, kue kering, aneka
- Blok B** : emas, palen, plastik, pecah belah, perancangan, kopi, kue basah, buah, warung
- Blok C** : pisang, kelapa, tahu daging, ayam, ikan
- Blok AA** : *fashion*, pecah belah, perancangan, benang, kue kering, abrakan
- Blok B** : pakaian, sepatu/sandal, pecah belah, palen, ATK, jam, listrik, kemasan, perancangan, bumbu, kue kering, abrakan
- Blok CC** : sayur, tempe, bunga, bumbu, warung, aneka
- Blok B2** : sentra parkir, giling, bumbu dan daging, olahan (halal center), **pujasera**, café, aneka

**Gambar 4.38** Penataan komoditas eksisting Blok CC

##### 1. Aksesibilitas

**Zonifikasi** pada blok CC sudah baik, dilihat dari pengelompokan komoditas dagang yang sesuai dengan peruntukannya namun masih terdapat jenis komoditas yang seharusnya berada di blok CC menempati area lain di lantai dasar sehingga mengurangi peluang dan intensitas pengunjung di area blok CC.

**Tangga** di area blok CC berjumlah 2 tangga yang bisa mengakomodasi kebutuhan akses vertikal untuk pengunjung di blok CC.

**Koridor** yang ada di area blok CC bisa memberikan akses ke seluruh ruang secara fleksibel. Secara keseluruhan aspek aksesibilitas koridor sirkulasi di area blok CC cukup baik untuk dapat saling menghubungkan seluruh fasilitas di area tersebut.

**Rangkaian ruang niaga** secara keseluruhan sudah tertata dengan baik dengan pola grid dan membentuk sirkulasi yang bersifat fleksibel, sama seperti rangkaian ruang Pasar Terpadu Dinoyo secara keseluruhan.

**Sistem penanda** di area blok CC dilihat dari informasi yang diberikan, masih kurang informatif karena ada komoditas yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Namun secara keberadaan di tiap-tiap zona sebagai penunjang informasi sudah memenuhi kriteria aksesibilitas.

## 2. Keselamatan

**Zonifikasi** pedagang di area blok CC dikhususkan untuk pedagang dengan komoditas kering, sehingga sub variabel zonifikasi di area blok BB tidak masuk dalam kriteria penilaian aspek keselamatan.

**Pintu masuk** tidak memiliki standar dalam poin penilaian aspek keselamatan. Secara umum pada SNI 8152-2015 tentang Pasar Rakyat hanya menyebutkan keberadaan pintu masuk dapat menjamin ketercapaian ke semua fasilitas dalam pasar dan di area blok CC yang posisinya di lantai atas akses utamanya melalui tangga yang ada di sisi belakang.

**Tangga** di area blok CC merupakan tangga utama dan tidak memiliki tangga darurat. Sebagai sarana evakuasi vertikal di area blok CC terdapat 2 tangga serta koridor kendaraan yang cukup lebar untuk jalur evakuasi dan terhubung ke ram yang menghadap keluar.

**Koridor** untuk sirkulasi di area blok CC cukup memadai berdasarkan SNI 8152-2015. Secara dimensional lebar koridor di area blok CC bisa mewedahi arus pengunjung Pasar Terpadu Dinoyo tanpa harus berdesakan, yang artinya bisa meminimalisir potensi terjadinya kriminalitas. Secara umum koridor sirkulasi di area blok CC sudah cukup memenuhi kriteria untuk aspek keselamatan.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok CC membentuk sirkulasi yang memiliki alur yang baik untuk bisa dilalui pengunjung secara merata sehingga tidak terjadi *dead area* dan kondisi yang sepi dan berpotensi terjadi kriminalitas. Secara umum untuk area blok CC memiliki rangkaian ruang yang sesuai dengan kriteria tersebut.

**Sistem penanda** pada area blok CC menggunakan media spanduk atau *banner* yang ditempel secara langsung di balok atau digantungkan di langit-langit. Untuk penilaian aspek keselamatan pada sistem penanda di area blok CC memenuhi kriteria keselamatan.

## 3. Kesehatan

Untuk pembahasan aspek kesehatan secara umum sub variabel yang berhubungan yaitu pada zonifikasi dan koridor.

**Zonifikasi** pada blok CC diperuntukkan untuk jenis komoditas kering, sehingga tidak diperlukan adanya saluran pembuangan air. Kriteria kesehatan untuk

blok AA sudah terpenuhi dengan adanya sistem pencahayaan dan penghawaan buatan untuk menjaga kondisi ruang area blok CC.

**Koridor** area blok CC dilengkapi dengan sistem pencahayaan dan penghawaan yang cukup sehingga kondisi ruang koridor terjaga. Hal ini menunjukkan bahwa koridor area blok CC memenuhi kriteria penilaian aspek kesehatan.

#### 4. Kenyamanan

Pada tiap-tiap sub variabel untuk area blok CC memiliki standar kenyamanan masing-masing.

**Zonifikasi** pada area blok CC secara umum sudah seragam dan sesuai dengan peruntukannya. Namun terdapat jenis komoditas yang seharusnya berada di area CC menempati area di lantai dasar sehingga berdampak pada intensitas kunjungan di area blok CC lebih rendah. Jadi secara keseluruhan tingkat kenyamanan di area blok AA masih belum memenuhi kriteria kenyamanan.

**Tangga** di area blok CC cukup memenuhi kriteria untuk aspek kenyamanan, dengan dimensi lebar yang sesuai standar, tinggi pijakan dan lebar pijakan yang cukup ideal, selain itu juga terdapat bordes dan jumlah teangga ideal untuk akses vertikal di area blok CC.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok CC memenuhi kriteria kenyamanan. Dimensi lebar koridor sirkulasi yang disediakan sesuai standar dan bisa digunakan untuk mewadahi kegiatan dalam pasar tanpa harus berdesakan. Namun pada sebagian besar area, pedagang menggunakan lebar sirkulasi untuk *disolay* dagangan, sehingga lebar koridor untuk sirkulasi berkurang.

**Rangkaian ruang niaga** untuk Pasar Terpadu Dinoyo secara umum menggunakan pola grid, dan membentuk sirkulasi yang fleksibel. Pada bagian area blok CC alur sirkulasi yang terbentuk dari rangkaian ruang niaga bersifat fleksibel sehingga pengunjung dapat mengeksplorasi pasar secara bebas

**Sistem penanda** di area blok CC bisa memberikan informasi penunjang untuk membantu mengidentifikasi jenis komoditas yang disediakan di area tersebut dan sudah memenuhi kriteria kenyamanan.

#### 5. Estetika

**Zonifikasi** di blok CC memenuhi kriteria estetika karena kesesuaian dalam pengelompokan jenis komoditas sudah sesuai dengan yang seharusnya, jenis komoditas yang berada di area tersebut sesuai dengan kelompok komoditasnya

walaupun masih ada komoditas yang seharusnya berada di area blok CC yang menempati blok lain.

**Tangga** di area blok CC sudah memenuhi karena posisinya cukup ideal dan dapat terlihat jelas.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok CC memenuhi kriteria estetika. Antara koridor utama dan sekunder bisa dibedakan berdasarkan dimensi lebarnya. Untuk pencahayaan menggunakan pencahayaan buatan dan cukup untuk menunjang aktivitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok CC memenuhi kriteria estetika dengan penataan yang teratur dan tidak ada unit toko yang menghalangi pandangan dan jalur sirkulasi.

**Sistem penanda** di area blok CC menggunakan media spanduk atau *banner* dengan penggunaan warna yang sama dengan blok lainnya. Dengan tulisan yang berukuran relatif kecil, informasi yang disampaikan kurang bisa diakses semua kalangan.

## 6. Kecukupan

**Zonifikasi** di blok CC belum memenuhi kriteria kecukupan karena terdapat pedagang dengan komoditas yang seharusnya di area blok CC yang menempati area blok lain di lantai dasar. Hal ini berdampak bagi pedagang di area blok CC kurang memperoleh pengunjung dibandingkan dengan pedagang dengan komoditas sama yang menempati lantai dasar.

**Tangga** di area blok CC berdasarkan kriteria untuk aspek kecukupan sudah memenuhi karena bisa mengakomodasi kebutuhan akses vertikal bagi pelaku kegiatan di dalam pasar.

**Koridor** utama dan koridor sekunder untuk area blok CC memiliki lebar dimensi yang sesuai standar dan memenuhi kriteria kecukupan dalam menunjang aktivitas di dalam pasar.

**Rangkaian ruang niaga** di area blok CC dengan penataan yang teratur dan membentuk jalur sirkulasi yang bisa mengakomodasi kegiatan di dalam pasar memenuhi kriteria kecukupan.

**Sistem penanda** di area blok CC memenuhi kriteria kecukupan, namun karena zonifikasi yang kurang konsisten menjadikan informasi pada sistem penanda dalam pasar kurang berfungsi maksimal.



Tabel 4.12 Tabel Pemenuhan Kriteria Penilaian blok CC

Sub Variabel	Kriteria					
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan
<b>Zonifikasi</b>	Penyimpangan komoditas menyebabkan area blok CC menjadi jarang diakses dan sepi pedagang	-	Sistem pencahayaan dan penghawaan buatan bisa menjaga kondisi ruang dengan baik	Komoditas yang belum terzonifikasi dengan baik membuat area ini sepi dari pedagang dan pengunjung	Zonifikasi komoditas tidak konsisten menjadikan area ini sepi	Zonifikasi eksisting tidak memberi peluang kunjungan yang sama bagi para pedagang dengan komoditas yang sama
<b>Pintu Masuk</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Tangga</b>	Peletakan nya bisa memberikan akses yang merata ke setiap area	Terdapat tangga / akses yang mengarah ke area luar untuk evakuasi bahaya bencana kebakaran	-	Ketinggian dan lebar tangga cukup bisa digunakan secara beriringan tanpa berdesakan	Tangga dapat terlihat jelas,dan posisinya cukup baik,	Keberadaan tangga bisa memenuhi kebutuhan akses vertikal
<b>Koridor</b>	Koridor sirkulasi bisa memberikan akses ke semua	Lebar koridor bisa menampung pengunjung tanpa	Dilengkapi dengan pencahayaan buatan dan	Lebar koridor bisa menampung kepadatan	Pencahayaan cukup untuk bisa melihat dengan	Dimensi lebar bisa mengakomodasi kebutuhan

	fasilitas	berdasarkan sehingga dapat meminimalisir potensi kriminalitas	penghawaan buatan yang cukup untuk menjaga kondisi ruang	pengunjung tanpa berdesakan	jelas	sirkulasi pengunjung sesuai dengan tingkat keramaian
<b>Rangkaian Ruang</b>	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi yang bersifat fleksibel sehingga akses ke semua area terjamin	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi fleksibel sehingga bisa meminimalisir potensi terjadinya kriminalitas karena kondisi sepi	-	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi fleksibel sehingga dapat memudahkan pengunjung dalam eksplorasi barang kebutuhan	Penataan ruang niaga teratur	Rangkaian ruang menciptakan jalur sirkulasi yang bisa mawadahi kebutuhan aktivitas
<b>Sistem Penanda</b>	Sistem penanda dapat menunjang informasi terkait akses ke semua fasilitas	Terdapat penunjuk arah untuk membantu proses evakuasi	-	Informasi membingungkan karena zonifikasi komoditas yang tidak konsisten	Penempatan dan pemberian warna kurang menunjang kejelasan dan kemudahan pemahaman informasi	Keberadaannya kurang bisa menunjang kegiatan dalam pasar

Pada hasil penilaian kriteria diatas dapat diketahui aspek tata ruang pada area blok CC yang memenuhi ataupun tidak memenuhi kriteria penilaian, sehingga dapat ditentukan sub-variabel yang menjadi permasalahan utama dalam penataan ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo pada area blok CC berdasarkan nilai tersebut.

**Tabel 4.13** Tabel penilaian kriteria untuk area blok CC

Sub Variabel	Kriteria						Penilaian	
	Aksesibilitas	Keselamatan	Kesehatan	Kenyamanan	Estetika	Kecukupan	$\Sigma$	%
Zonifikasi	×	-	√	×	×	×	1/5	20
Pintu Masuk	-	-	-	-	-	-	4/4	100
Tangga	√	√	-	√	×	√	4/5	80
Koridor	√	√	√	√	√	√	6/6	100
Rangkaian Ruang	√	√	-	√	√	√	5/5	100
Sistem Penanda	√	√	-	×	×	×	2/5	40

**Keterangan :**

- √ : Memenuhi kriteria
- ×
- : Tidak memenuhi kriteria
- : Tidak memiliki standar kriteria

Berdasarkan hasil analisis nilai terendah yang didapat dari penilaian kriteria pada area blok CC yaitu untuk sub variabel zonifikasi yang memperoleh skor 20% dan sistem penanda yang memperoleh skor 40%

Dari pemaparan hasil bisa diketahui bahwa skor sub variabel sistem penanda dipengaruhi juga oleh faktor zonifikasi komoditas yang kurang terbagi dengan baik dan kurang konsisten, sehingga berdampak pada ketidaksesuaian informasi pada sistem penanda yang disediakan dengan kondisi eksisting penataan komoditas pedagang di dalam pasar.

### 4.3 Sintesis

Berdasarkan hasil identifikasi data dari variabel dan sub variabel amatan pada masing-masing blok yang ada di dalam Pasar Terpadu Dinoyo Malang didapati hasil analisis berupa sub variabel yang menyebabkan permasalahan utama pada tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo Malang. Sub variabel yang menjadi permasalahan utama pada tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo yaitu pada zonifikasi komoditas yang kurang konsisten dan kurang tertata dengan baik di sebagian besar blok dalam pasar. Hasil analisis menunjukkan penilaian kriteria dari 6 blok yang diamati kurang memenuhi semua aspek kriteria penilaian pada sub variabel zonifikasi. Dan dari rendahnya skor untuk sub variabel zonifikasi berpengaruh terhadap skor penilaian kriteria untuk sub variabel sistem penanda. Berikut ini tabel yang menunjukkan penilaian untuk sub variabel zonifikasi dan sistem penanda dari seluruh blok yang diamati.

**Tabel 4.14** *Tabel Hasil Penilaian*

<b>Blok</b>	<b>Sub Variabel</b>	<b>Skor Penilaian Kriteria (%)</b>
A	Zonifikasi	20
	Sistem Penanda	40
B	Zonifikasi	20
	Sistem Penanda	40
C	Zonifikasi	100
	Sistem Penanda	80

AA	Zonifikasi	20
	Sistem Penanda	40
BB	Zonifikasi	20
	Sistem Penanda	40
CC	Zonifikasi	20
	Sistem Penanda	40

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa permasalahan utama penataan ruang dalam pada Pasar Terpadu Dinoyo yaitu pada zonifikasi komoditasnya. Dari 6 blok yang diamati, 5 blok mendapat skor penilaian kriteria yang rendah, dan hal itu juga berbanding lurus dengan skor penilaian kriteria untuk variabel sistem penanda. Jadi dapat disimpulkan bahwa permasalahan utama penataan ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo Malang yaitu pada zonifikasi komoditas yang tidak jelas atau tidak konsisten.

Ketidajelasan zonifikasi atau zonifikasi tidak konsisten yang dimaksud seperti sudah dipaparkan dalam hasil pengamatan keberadaan pedagang dengan jenis komoditas yang tidak sesuai dengan peruntukan komoditas di satu blok yang sudah ditentukan baik itu terjadi di lantai yang sama maupun terpisah lantai. Ketidaksesuaian itu berakibat pada terjadinya pemusatan aktivitas di titik tertentu dan membuat tingkat kunjungan untuk suatu jenis komoditas dagang menjadi tidak merata apalagi untuk pedagang dengan jenis komoditas yang sama namun tempatnya terpisah secara vertikal atau terpisah lantai intensitas kunjungannya akan sangat berbeda.



- Blok A** : *fashion*, emas, kue kering, aneka
- Blok B** : emas, palen, plastik, pecah belah, perancangan, kopi, kue basah, buah, warung
- Blok C** : pisang, kelapa, tahu daging, ayam, ikan
- Blok AA** : *fashion*, pecah belah, perancangan, benang, kue kering, abrakon
- Blok B** : pakaian, sepatu/sandal, pecah belah, palen, ATK, jam, listrik, kemasan, perancangan, bumbu, kue kering, abrakon
- Blok CC** : sayur, tempe, bunga, bumbu, warung, aneka

**Gambar 4.39** Penyimpangan Zonifikasi Komoditas

Gambar diatas menunjukkan salah satu penempatan jenis komoditas di blok yang bukan seharusnya atau penyimpangan zonifikasi sebagai permasalahan utama dalam penataan ruang dalam pada Pasar Terpadu Dinoyo Malang yang menyebabkan intensitas kunjungang untuk pedagang sejenis menjadi tidak sama.



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Permasalahan tata ruang dalam Pasar Terpadu Dinoyo terkait terjadinya pemusatan aktivitas dan tidak meratanya pengunjung di tiap-tiap zona dagang disebabkan oleh tata ruang dalam dan akses visual.

Pada aspek tata ruang dalam permasalahan utama yaitu pada **zonifikasi komoditas dagang yang kurang terorganisir**. Penempatan pedagang tidak sesuai dengan kelompok komoditasnya dan cenderung mengisi koridor utama sehingga mengakibatkan penumpukan aktifitas hanya di area tertentu dan menyebabkan tidak meratanya arus pengunjung ke seluruh fasilitas perdagangan di Pasar Terpadu Dinoyo. Disamping itu **fungsi koridor sirkulasi tereduksi** karena dimanfaatkan sebagai ruang ekstra bagi pedagang untuk menaruh komoditas dagangnya dapat mengganggu kenyamanan sirkulasi pengunjung pasar. Untuk perletakan pintu masuk dan dimensinya sudah sesuai dengan standar, hanya saja perlu penegasan yang menunjukkan bahwa itu adalah akses utama kedalam pasar agar memperjelas **fungsi pintu masuk yang tersamarkan** karena perbedaan level dari jalan raya. Untuk rangkaian ruang dagang sudah baik dengan jalur sirkulasi yang bersifat fleksibel untuk meningkatkan pemerataan pengunjung. Hanya saja untuk beberapa unit toko yang berbatasan langsung dengan jalur sirkulasi kendaraan tidak berfungsi secara maksimal karena **orientasi toko menghadap ke koridor sirkulasi kendaraan**, sehingga dapat mengganggu kenyamanan dan keselamatan antar pengunjung pasar pejalan kaki dan pengendara kendaraan.

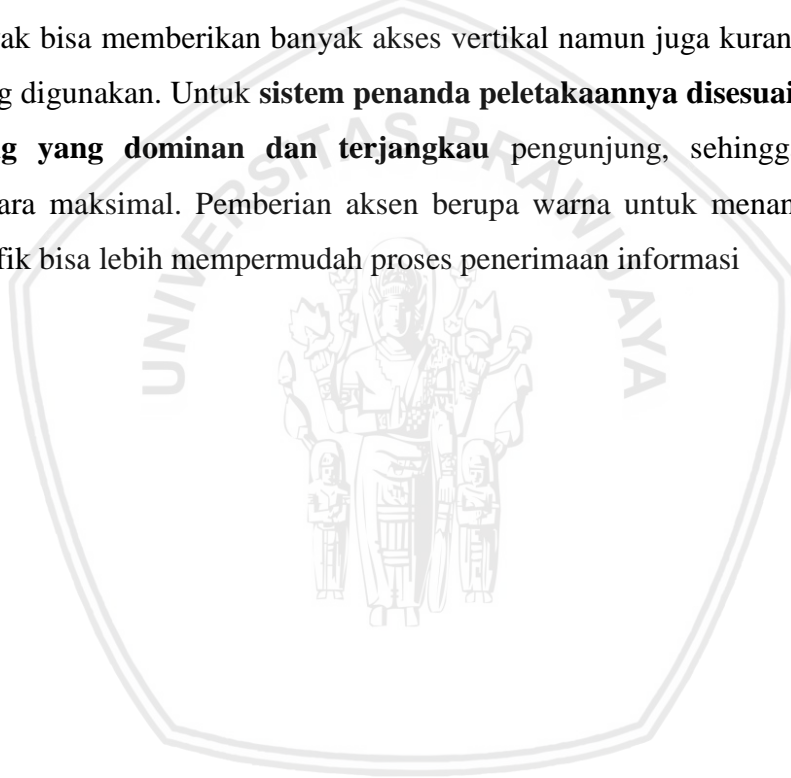
Pada aspek akses visual, skor pemenuhan kriteria penilaian secara keseluruhan sangat rendah, hal ini menunjukkan **fungsi sistem penanda yang ada di Pasar Terpadu Dinoyo tidak memberikan informasi sebagaimana mestinya**. Faktor utamanya adalah ketidaksesuaian informasi yang disediakan pada sistem penanda dengan kondisi pada Pasar Terpadu Dinoyo.

Secara keseluruhan faktor utama yang menyebabkan terjadinya permasalahan penataan ruang dalam pada Pasar Terpadu Dinoyo disebabkan karena **zonifikasi komoditas yang tidak terorganisasi dengan baik**, sehingga mempengaruhi semua aspek tata ruang dan aspek penunjangnya. Akibatnya terjadi permasalahan tata ruang dalam pada Pasar Terpadu Dinoyo yaitu, pemusatan aktifitas dan terciptanya *dead area*.



## 5.2 Saran

Menanggapi permasalahan penataan ruang pasar terpadu dinoyo tersebut saran yang bisa diberikan yaitu pengelola perlu **menegaskan pembagian zona komoditas dan penggunaan koridor** hanya sebagaimana mestinya agar terhindar dari penumpukan aktifitas dan untuk pemerataan arus pengunjung. Selain itu perlu menyesuaikan unit kios yang berorientasi menghadap jalur sirkulasi kendaraan agar fungsi unit kios tersebut lebih maksimal serta kenyamanan dan keselamatan pengunjung tetap terjaga, Untuk tangga sebagai akses vertikal sebaiknya diperhitungkan letaknya yang paling ideal agar pemanfaatannya maksimal. Kuantitas tangga yang banyak bisa memberikan banyak akses vertikal namun juga kurang bermanfaat bila tidak terlalu sering digunakan. Untuk **sistem penanda peletakaannya disesuaikan dengan alur arus pengunjung yang dominan dan terjangkau** pengunjung, sehingga informasi bisa tersampaikan secara maksimal. Pemberian aksesoris berupa warna untuk menandakan komoditas secara lebih spesifik bisa lebih mempermudah proses penerimaan informasi



**DAFTAR PUSTAKA**

- David Dewar dan Vanessa Watson. 1990. *Urban Market Developing Informal Retailing*. London
- D. K. Ching, Francis. 2000. *Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Susunannya*. edisi ke-2. Jakarta: Erlangga.
- Dyah A.P.H., 2015. “*Perancangan Kembali Pasar Setonobetek Kota Kediri*”. Skripsi. FT, Arsitektur, Universitas Brawijaya, Malang
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia
- Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 23/MPP/KEP/1/1998 tentang Lembaga-Lembaga Usaha Perdagangan
- Malano, Herman. 2011. *Selamatkan Pasar Tradisional*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Umum
- Moleong, Lexy. J. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Montello, D. R., dan Sas, C. (2006). *Human Factors of Wayfinding in Navigation*. Press: Taylor and Francis, Ltd.
- Neufert, Ernst. 2003. *Data Arsitek*. Jakarta: Erlangga
- Nuraini, Maulida Nisa, 2012. “*Kajian Tata Ruang Dalam Pasar Tradisional pada Pasar Singoosari, Kabupaten Malang*”. Skripsi. FT, Arsitektur, Universitas Brawijaya, Malang
- Peraturan Badan Standarisasi Nasional. 2015. Standar Nasional Indonesia (SNI). *SNI-8152-2015 tentang Pasar Tradisional*. Jakarta: Dewan Standarisasi Indonesia.
- Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur no.3 tahun 2008 tentang Perlindungan Pemberdayaan Pasar Tradisional dan Penataan Pasar Modern
- Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur no. 6 tahun 2003 tentang Penataan dan Pengelolaan Pasar
- Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia 53 (2018). *Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern*



repository.ub.ac.id

Peraturan Menteri Dalam Negeri No.20 tahun (2012). *Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional*. Jakarta : Permendagri.

Peraturan Presiden No.112 tahun (2007). *Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern*. Jakarta : Permendagri.

Voordt dan Wegen. 2005. *Architecture in Use : An Introduction to the programming, Design and Evaluation of Buildings*. Bussum: Architectural Press.

